



EESTI MAAÜLIKOOL  
Metsandus- ja maaehitusinstituut

**Kevin Sepp**

**EHITUSSEADUSE MUUTUMISE MÕJU  
EHITUSKESKKONNALE**  
CHANGES OF CONSTRUCTION LAW AND ITS  
INFLUENCE ON BUILT ENVIRONMENT

Ehitusinseneriõppe lõputöö  
Maaehituse ja veemajanduse õppetool

Juhendaja: lektor Kaarel Sahk

Tartu 2019

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Magistritöö lühikokkuvõte	
Autor: Kevin Sepp		Õppekava: Maaehitus	
Pealkiri: Ehitusseaduse muutumise mõju ehituskeskkonnale			
Lehekülgi: 63	Jooniseid: 5	Tabeleid: 2	Lisasid: 1
Õppetool		Maaehituse ja veemajanduse õppetool	
ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood		Hooneehitus (T220)	
Juhendaja		Lektor Kaarel Sahk	
Kaitsmiskoht ja -aasta		Tartu, 2019	
<p>Tänapäeva ehitus on muutunud väga komplitseeritud tegevuseks ning jõudnud tasemele, mil arhitektid ja ehitajad jätavad üha modernsemate ning võimsamate ehitistega mulje justkui miski pole enam võimatu. Üha keerulisemaks kujunenud valdkonna tõttu nagu seda on ehitus, on põhjendatud pidevalt valdkonna seaduste ja normidega reguleerimine muutes ehitamistegevust korrektsemaks ja eelkõike ohutumaks.</p> <p><b>Uurimistöö eesmärk.</b> Ehitusinseneri teoreetilist-praktilise lõputöö uurimisülesandeks oli analüüsida ja hinnata nii teoreetilistest kui ka praktilistest vaadetest ehitusseaduse muutumise mõju ehituskeskkonnale ajavahemikul 1995-2019. Töö eesmärgiks oli jõuda arusaamale, kuidas erinevate avalik-õiguslike ja eraõiguslike normide jõustumine ja muutumine on mõjutanud alltöövõtja, peatöövõtja suhteid Eesti ehitusturul puudutades ka töö analüüsimiseks vajalikus mahus omanikujärelevalve rolli.</p> <p><b>Tulemused.</b> Antud töö tulemusena võib esile tuua, et uuritavas valdkonnas esineb probleeme, mida normid ja seadused puudutanud ei ole ning probleeme, mida tuleks süvitsi edasi uurida jõudes parema ehitustööde juhtimise, -korraldamise ning üldiselt parema ehituskvaliteedi saavutamiseni.</p> <p><b>Järeldused.</b> Käesoleva lõputöö raames käsitletud teema on ehitusvaldkonnas aktuaalne, mis tähendab, et antud teemat võiks edasi arendada ning uurida viies läbi täiendavaid teoreetilisi uuringuid ja koostades küsitlusi.</p>			
Märksõnad: planeerimisseadus, ehitusseadus, ehitusseadustik, ehitustööde kvaliteet			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Master's Thesis	
Author: Kevin Sepp		Curriculum: Civil Engineering (Rural Building)	
Title: Changes of construction law and its influence on built environment			
Pages: 63	Figures: 5	Tables: 2	Appendixes: 1
Chair		Chair of Rural Building and Water Management	
Field of research and (CERCS) code		Building construction (T220)	
Supervisor		Lecturer Kaarel Sahk	
Place and date		Tartu, 2019	
<p>Today's construction has developed into a very complicated activity and reached to the level where architects and builders tend to build rather modern, more sophisticated buildings leaving the impression that nothing is impossible. Due to complicated field of work it is justified to regulate construction with laws and regulations changing construction activities more correct and especially safer.</p> <p><b>Aim.</b> The research task of this paper was to analyze and evaluate changes of Estonian construction law and its influence on built environment from theoretical and practical perspective in period between 1995-2019. The aim of this research was to find out, how different changes of laws and standards have influenced subcontractors and general contractors relationships in Estonian construction market touching also a bit owners surveillance work.</p> <p><b>Results.</b> As a result of this research can be said that several problems occur in this area of work, which are not controlled and guided by the regulations and standards and should be additionally investigated in attempt to achieve better knowledge on leading construction work in attempt to get better overall results.</p> <p><b>Conclusion.</b> The topic written in this research is topical in this work area, which means it should be further investigated and carrying out several theoretical researches and compelling questions.</p>			
Keywords: The Planning law, The construction law, the quality of construction			

# SISUKORD

KASUTATUD LÜHENDID .....	5
SISSEJUHATUS .....	6
1. MIS ON EHTAMINE? .....	9
2. EHTAMISE REGULATSIOONID.....	15
2.1. 1995.a Planeerimis- ja ehitusseadus .....	15
2.2. Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise kord.....	17
2.3. 2002.a Planeerimisseadus.....	18
2.4. 2002.a Ehitusseadus .....	20
2.4.1. Ettevõtjale esitatavad nõuded .....	21
2.4.2. Ehitise omaniku õigused ja kohustused .....	24
2.4.3. Ehituse töövõtulepingu sõlmimine ja üldised tingimused .....	26
2.5. 2010.a Nõuded ehitusprojektile.....	31
2.6. 2015.a Ehitusseadustik .....	33
3. UURINGU TULEMUSED JA ANALÜÜS .....	37
3.1. Uurimisküsimused.....	37
3.2. Intervjuu .....	37
3.3. Uurimistöö analüüs.....	40
4. ARUTELU JA JÄRELDUSED .....	47
4.1. Intervjuusid läbivad probleemid .....	47
4.2. Ettepanekud edasisteks uuringuteks- arendusteks .....	52
KOKKUVÕTE.....	54
KASUTATUD KIRJANDUS.....	56
LISAD .....	59
Lisa 1. Intervjuu Anno Veideriga.....	60
LIHTLITSENTS .....	63

## KASUTATUD LÜHENDID

<b>PES</b>	Aastal 1995 vastu võetud Planeerimis- ja Ehitusseadus.
<b>PL</b>	Aastal 2002 vastu võetud Planeerimisseadus.
<b>EHS</b>	Aastal 2002 vastu võetud Ehitusseadus.
<b>EhS</b>	Aastal 2015 vastu võetud Ehitusseadustik.
<b>OMJ</b>	Lühend sõnast omanikujärelevalve.
<b>ATV</b>	Lühend sõnast alltöövõtja.
<b>PTV</b>	Lühend sõnast peatöövõtja.

## SISSEJUHATUS

Tänapäeval on ehituse mastaabid jõudnud väga suurele tasemele võrreldes aastasajandite taguse ehitamisega. Arhitektid ning insenerid kompavad sageli modernse ehitamise piire pakkudes klientidele aina uudsemat, võimsamat, uhkemat ning ühiskonna huve tagavat produkti järgides ühtlasi ka rohkem keskkonnasäästlikkuse ja -ohutuse printsiipe. Üha komplitseeritumaks muutunud ehitustegevuse tõttu on põhjendatud tugev seadustega koordineeritud kontroll antud tegevusvaldkonna üle.

Juba Vana-Babülooonias püüti ehitaja tegevust koordineerida ning korrektsemaks muuta kuningas Hammurapi koodeksis kirjutatud ridade näol. Eestis on ehitustegevust koordineeriv ehitusõigus õigusnormide kogum, mis tegeleb ehitusest tulenevate õigussuhete, nõuete, osapoolte õiguste, kohustuste ja vastutustega. Ehitustegevust reguleeritakse nii avalik-õiguslike kui ka eraõiguslike normidega. Eelnimetatud normid on ajaga kujundanud ehitamise mõiste, mida on erinevate ehitusseadustega täpsemalt defineeritud ning milleks on ehitise püstitamise, paigaldamise, lammutamise, rajamise või muude ehitise füüsilise omaduse muutumisega seonduv tegevus, mis toob kaasa pikemaajalisi keskkonnamuutusi. Ehitamine on ka olemasoleva pinnase kujundamine või katendi paigaldamine ning seetõttu võib ehitamine loodusele pöördumatut mõju tekitada. Uurides ehitamise ajalugu, võib väita, et ehitamise mõiste definitsioon on ajas muutuv nähtus, mida ehitamise arenedes aeg-ajalt kaasajastatakse.

Käesoleva teoreetilis-praktilise lõputöö uurimisülesanne on analüüsida ehitusseaduse muutumiste mõju ehituskeskkonnale taasiseseisvumisest tänapäevani. Lõputöö keskendub peatöövõtja, alltöövõtja suhetesse, puudutades vajalikus mahu omanikujärelevalve rolli põhjusel, et just need kolm osapoolt sekkuvad ehitustegevusse ehitusprojekti väljatöötamise järgselt.

Teoreetilis-praktiline töö keskendub 1995. a Planeerimis- ja ehitusseaduse, 2002. a Planeerimisseaduse, 2002. a Ehitusseaduse ning 2015. a Ehitusseadustiku ja nendega seonduvate tähtsamate määruste uurimisele ja analüüsile. Koostatud töö eesmärk ei ole seadusandlust tervikuna lahti mõtestada, vaid autor keskendub käesoleva töö jaoks

olulisematele paragrahvidele seadustes, määrustele eesmärgiga jõuda arusaamale, kuidas valdkonna seadusandluste muudatused on mõjutanud Eesti ehituskeskkonda ning mida on need muudatused enesega kaasa toonud.

Käesoleva ehitusinsenerieriala lõputöö teema ning sisu töötati välja töö autori poolt kõrgkoolis omandatud teadmiste ning tema erialasest tööpraktikast tuleneva huvi tõttu antud valdkonna vastu koostöös ala spetsialistidega. Töös selgitatakse ehitusliku seadusandluse muutumise põhjuseid, toimunud muudatuste tagajärgi ning ka seda, kuidas regulatsioonide muutumised on huvigruppide tööd antud valdkonnas kergendanud või raskendanud. Olles töötanud nii alltöövõttu kui ka peatöövõttu teostavates ehitusettevõtetes on autor õppinud mõistma ehitusettevõtete struktuure, murekohti ehitustegevuses ning omandanud piisavalt sidemeid, mis võimaldab staažikate ehitusturul tegutsevate isikutega analüüsida ehitusturgu kui tervikut.

Lõputöö struktuur koosneb neljast peatükist ning nende alapunktidest. Töö esimene peatükk käsitleb ehitamistegevuse üldist tähendust igapäevaelus, selle ajaloolise kujunemise iseärasusi, jõudes välja tänapäeva Eesti ühiskonnani.

Teises peatükis toob autor esile käesoleva töö jaoks olulisemad seadusandlikud regulatsioonid ja määrused, mis on välja antud ehitustegevuse kavandamise, juhtimise ja kontrollimise jaoks eesmärgiga muuta ehitustegevus korrektsemaks ning selle tulemus kvaliteetsemaks.

Lõputöö kolmas peatükk keskendub töö praktilisele osale, milleks oli intervjuude läbiviimine varasemalt väljavalitud, eelduslikult piisava tööstaažiga ehitusvaldkonna spetsialistidega. Intervjueeritavate valiku juures eelistati ehituse projektijuhte ning erinevate ehitusettevõtete juhtimisega tegelevaid spetsialiste. Intervjuude läbiviimiseks koostati ühtne temaatika selleks, et tagada läbiviidud intervjuude sisuline võrdlemise võimalus. Intervjuude käigus saadud vastused ja informatsioon analüüsitakse läbiviidud temaatikat arvesse võttes.

Käesoleva töö neljandas peatükis lisab selle autor intervjuude käigus selgitusi probleemide asjakohaseid täpsustusi ning selgitusi, mis aitavad mõista intervjuu käigus üles kerkinud sisu. Eeltoodut arvestades on võimalik analüüsida, kas ja kuidas ehitusseaduse ning selle rakendusaktide ajalooline muutumine on mõjutanud ja mõjutab suhteid peatöövõtu ja alltöövõtu tasanditel. Lisaks eeltoodule on võimalik välja tuua omanikujärelevalve roll ehitusseadustiku korrektse järgimise juures.

Lõputöö autor avaldab tänu käesoleva teoreetilis-praktilise töö väljatöötamisele abiks olnud intervjueritavatele, kes oma kogemuste ning näpunäidete abil aitasid autoril koostada ning lahendada eesmärgis püstitatud küsimust.



# 1. MIS ON EHITAMINE?

Koos inimkonna arenguga on arenenud ka inimeste oskused paremaks – koos sellega ka oskus ehitada. Ehitamine on tegevus, mis on õpetanud inimestele eluks vajalike ning paremate tingimuste loomist. Ehitamise arenedes ning komplitseeritumaks muutudes tuli aga välja anda erinevaid regulatsioone, et ehitustegevust kontrollida, koordineerida, tuua sisse vastutuse ning ka pädevuse küsimus.

Vastutuse seisukoht on ehitustegevuses väga oluline, sest ehitiste peamiseks eesmärgiks on tagada ohutus inimestele ning teistele elusolenditele, kes ehitist kasutavad. Üheks huvitavamaks seadusandluste kogumiks ehituslikus võtmes võib lugeda Vana-Babüloonia 6. kuninga Hammurapi (ka Hammurabi) poolt välja antud seaduste koodeksit, milles seaduste 228-230 read käsitlevad turvalise ehitamise põhimõtet läbi karmide karistuste. Lisaks ehitaja vastutusele sätestas Hammurabi koodeks ka tellija (omaniku) kohustuse tasuda teostatud ehitustööde eest peale nende valmimist (Yale Law School, 2008) ja veelgi olulisem, loodi ka arhailine vastutus ehitustööde kvaliteedi eest.

Raamatu „Building Performance Analysis“ esimeses peatükis toob selle autor Pieter de Wilde (Wilde de Pieter 2018) välja ehitusõiguse kujunemise ajaloolise kujunemise dünaamika Inglismaal, märkides esmaste valdkonna õigusaktide tekkimise ajaks I sajandi A.C ja sidudes seda Rooma linna põlemisega. Siinjuures võib koheselt osundada selle, et Eestimaale tekkis riive ehitusõigusega 1030.a kui Kiievi- Vene suurvürst Jaroslavl Tark vallutas Tartu, olles eelnevalt välja andunud Vene alade esimese ehitusseadustiku „Строительный устав“ (Muravleva 2017).

Eraldi võib arutleda selle üle, kas Roomlastest reisimehed ja kaupmehedkandes kaartidele Maarjamaa, tõid enesega kaasa ka selle ehitusõiguse ja ehitustegevuse sisulise regulatsiooni, mis oli kokku võetud Vitruviuse poolt raamatus „*De architectura*“. Teatud mõttes leidsid need Vitruviuse printsiibid rakendamist erinevate aegkondade ehitus tegevuse juures ning võisid olla üheks osaks ka Lüübeki linnaõigustest, reguleerides hoonete kõrguseid, tänavate laiuseid jms ehitusprintsiipe. (Vitruvius 2006).

Eesti näitel võiks täpsemat ehituse reguleerimist alustada XIX s majanduse arenguga, mille ühe olulise osana kaotati Liivimaal pärisorjus (1819) ning keelati teoorjus (1868). Samal ajal kehtestati õigusakt „Balti eraõigus“ (1864), mis reguleeris kuni 1940.a sisuliselt nii kinnisvara ja omandiõigust kui ka osaliselt ehitamisega seonduvat. Ehitusvaldkonna sisuline regulatsioon baseerus olulises osas siiski 1900.a välja antud Tsaari-Venemaa õigusaktidel, i.e Seaduste kogu 12. raamat (Seaduste kogu 1900), kuna Eesti oli 20. sajandi alguses Tsaari-Venemaa administratiivne üksus. (Seaduste kogu 1900, köide XII, jagu 1).

Tollal suurt rõhku ehituse kvaliteedile ei pööratud, sest Eestit kasutati peamiselt tootmismaana, mille tööliste oli vaja odavalt ning kokkuhoiupoliitikale tuginedes eluasemeid ehitada (Balti laevaremonditehas, Balti Manufaktuur, Kreenholm jt). Palju ehitati tol ajal puidust kahekorruselisi elumaju, mis oma olemuselt tuleohutuslikus mõttes just kõige vastupidavamad polnud. Küll aga reguleeris tollane ehitusseadus tuleohutust kui üht olulist punkti ning mitmekorruselistes puitelamutes nõuti ühe trepikoja asemel kahte (Välja 2013: 9). Samuti sätestas viidatud regulatsioon asjaolu, et asustatud punktides, eelkõige linnad, võib ehitada ainult kuni neljakordseid puithooneid ning alates viiekordsetest hoonetest ainult kivikonstruktsiooniga hooneid (Seaduste kogu 1900). Eestis tekkisid ka ehituse ja arhitektuuriga seotud eriala ühingud, mille eesmärgiks võeti ehitusseaduse parandamise ning inimeste teadlikkuse suurendamise. Üheks sellise ühingu tegevuse tulemusena anti aastal 1932 välja „Ehituskäsiraamat“.

Varasemalt nimetatud ja 1900. a välja antud Seaduste kogu 12. raamat asendati alles 1938.a kui Riigikogu võttis vastu Eesti vabariigi mõistes esimese ehitusseaduse (Ehitusseadus 1938). avamata seaduse sügavamat sisu, sest kehtis ainult kaks aasta, on oluline märkida et seda rakendab ministeerium tollases Eesti vabariigis oli Teede ministeerium. Samuti ei vääri tähelepanu ehitustegevuse kujunemine Suure Isamaasõja ajal, sest Saksa okupatsiooniväed taas rakendasid eelkõige 1938.a ühelt poolt ja teisalt oli see ajaperiood lühike, hõivates sisuliselt sõjapurustuste osalist likvideerimist ja kaitserajatiste püstitamist.

Peale II maailmasõja lõppu muutus aktuaalseks vajadus suuremahuliste ehitus- ja taastamistöode järele ning sellega kaasnev ehitustegevus vajab konkreetset, käsumajandusel põhinevat regulatsiooni. Ehitustegevuse forsseerimiseks kavandati mitmed üleriigilised tegevused nagu seda on

- i) Ehituse rahastamine - NSVL ehituspank, NSVL riigipank, keda kohtadel esindasid nende lokaalsed haruettevõtted (NSVL Ehitupanga Eesti vabariiklik kontor jne),

- ii) Ehitustegevuse plaanimine – toimus läbi NSVL Plaanikomitee ja üleliiduliste ministeeriumite, keda kohtadel esindasid nende lokaalsed haruettevõtted (ENSV Plaanikomitee jne),
- iii) Ehitustegevuse juhtimine - toimus läbi NSVL Ehitusministeeriumi ja/ või läbi NSVL Eriehitustööde ministeeriumi, keda kohtadel esindasid nende lokaalsed haruettevõtted (ENSV Ehitusministeerium, NSVL Eriehitustööde ministeeriumi montaaži valitsused),
- iv) Ehitusvaldkonna materiaaltehniline varustamine – toimus läbi NSVL Riikliku Varustuskomitee keda kohapeal esindas ENSV Riiklik Varustuskomitee<sup>1</sup> ja
- v) Ehituse ning projekteerimise tegevusest koos normiloomega, mida juhtis NSVL Riiklik Ehituskomitee, keda kohapeal esindas ENSV Riiklik ehituskomitee. (Ehitusmaksumuse kujunemine endises NSVL. Käsikirjaline materjal)

Peatudes eeltoodud liigenduse sisulisel tähendusel saab esile tuua mitmeid iseloomulikke jooni, milliseid ei kohta vabaturu tingimustele vastavas ehituskeskkonnas alates Eesti taas iseseisvumisest saati. Nii oli pankadel, st Ehituspangal ja Riigipangal õigus ja kohustu kontrollid ehitatavaid uusehitisi, ressursside kasutamist ja ehitustööde finantseerimise kulgu.

Kogu Eesti NSV eksisteerimise aja jooksul oli olulise tähtsusega kehtestamisele suunatud eelarveliste hindade ja normide kooskõlastamine ehitust rahastavate pankadega, kelledeks antud juhul olid NSVL Tööstuspanka Eesti vabariiklik kontor ja Eesti NSV Riigipank . Plaanikomitee seevastu jälgis ületulevate ehitusmahtude adekvaatsust ja vajalike ehitusmahtude osas töövõtu kavandamiseks vajalik ehitusvõimsuste olemasolu.

Ehitusministeerium ja tema alluvuses töötavad ehitusettevõtted (trustipõhine süsteem) oli seotud mitmeaastase paneerimisega ja vajalike tootmisvõimsuste rakendamisega kaasates sellesse NSVL Eriehitustööde ministeeriumi Eestis dislotseeruvad montaaživalitsused. Ehitustegevuse materiaaltehniline varustamine toimus üleliiduliste ressursside osas läbi varustamise Varustuskomitee süsteemis ning kohalike materjalide osas läbi Eesti NSV ehitusmaterjalide ministeeriumi.

Vajalik ehitusprojekt ja ehitustöid käsitleva normilooma kujundas NSVL Riiklik ehituskomitee, ent selle eestindas ja sidus Eesti vajadustega kohalik Ehituskomitee, kellele allusid ka põhilised projektorganisatsioonid: i) RPI Eesti Projekt, ii) RPI Tööstusprojekt ja iii) RPI Maaehitusprojekt.

---

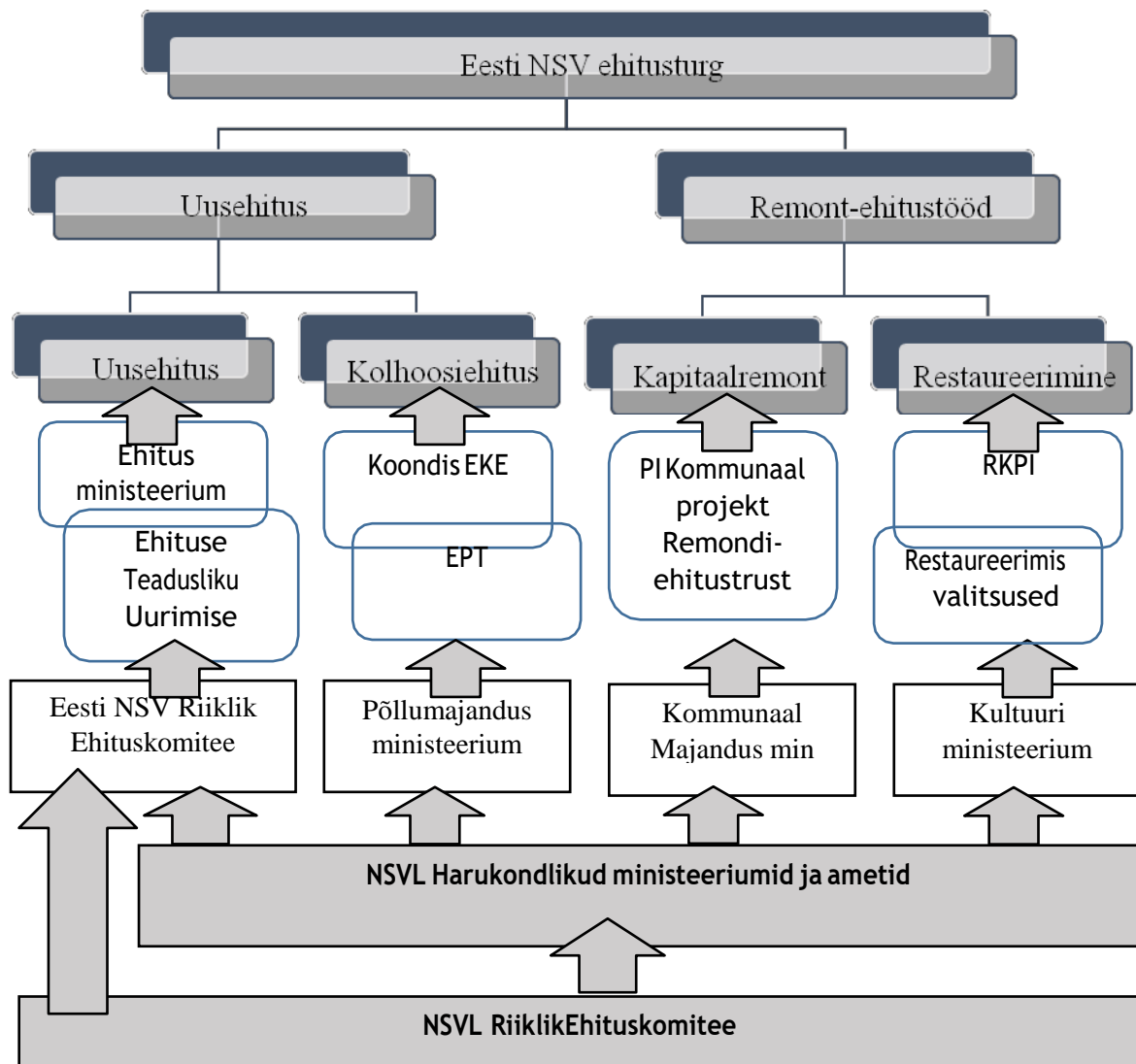
<sup>1</sup> Varustuskomitee ressursside bilanss koosnes c' 44000 elemendist.

01.01.1955.a kehtestati kogu tollase riigi territooriumil vastava NSVL Ministrite Nõukogu juures asuva Riikliku Ehituskomitee määrusele ühtne Ehitusreeglite ja normide süsteem (Stroitelnye normy i pravila. (SNIp)) (Muravleva 2017) ning loodi ultimatiivne seaduste ülene printsiip: **Kõik mis ei vasta SNIp nõuetele on ebaseaduslik.**

Turumajanduse situatsioonist tulenedes tundub koomiline Riikliku Varustuskomitee ülesanne iga aasta 1. jaanuari seisuga fikseerida materiaaltehniliste ressursside jäägid ehitusettevõtetes ning sanktsioneerida rahalise trahviga või ressursside eksproprieerimisega ehitusettevõtteid, kellel olid normatiividest suuremad laojäägid<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Olukord sarnaneb tegelikult EU suhkru trahvidele jms.



**Joonis 1** Ehitusmaksumuse kujunemise institutsioonide põhine liigitus. (Allikas: Ehitusmaksumuse kujunemine endises NSVL. Käsikirjaline materjal)

Joonisel 3 on kujutatud visandlik lähenemine ehitusturu ülesehitusele Eesti NSV tingimustes. Vajalike remontehtustööde ning maaehitus osas, seda eelkõige kolhooside huvisid arvestades loodi kaks lokaalset ehitusmogulit: i) Eesti remontehtustööde trust ning ii) koondis „Eesti kolhoosiehitus“. Nende kahe ettevõtte puhul oli osaliselt tegemist ehitusolukorraga, mida võiks nimetada „riik riigis“, ent samas ei toetanud neid riiklik varustussüsteem kuid allumine panganduse struktuurile oli ikkagi kohustuslik

Üheks märgiliseks õiguslikuks regulatsiooniks Eesti taasiseseisvumise tee alguses oli Ehitusministeeriumi poolt 11.11.1991.a vastuvõetud määrus nr 1 (Ehitusministeerium... 1991), mille alusel lubati kasutada vastavate Eesti Vabariigi normide puudumisel Soome (RT,

RATU, RIL, RYL jt), Saksamaa (DIN), endise Nõukogude Liidu (SNiP) ja teiste riikide normatiiv dokumente ent asuti ka Eesti projekteerimisnormide<sup>3</sup> (EPN) koostamise juurde ning selle järgnenud määrused ja käskkirjad, millised reguleerisid ka projekteerimistööde teostamist või siis ehitiste kasutusse lubamist. Viimasena nimetatud regulatsioonid, seda paralleelselt teatud ENSV regulatsioonidega, kehtisid kuni 1995.a.

Tänapäeval on ehituse mastaabid läinud väga suureks omades niivõrd tähtsat rolli ümbritsevale keskkonnale, mistõttu põhjendatud tugev seadustega koordineeritud kontroll antud tegevusvaldkonna üle. Ehitamist koordineeriv ehitusõigus on õigusnormide kogum, mis tegeleb ehitusest tulenevate õigussuhete, nõuete, osapoolte õiguste, kohustuste ja vastutustega. Ehitustegevust reguleeritakse nii avalik-õiguslike kui ka eraõiguslike normidega. (PES 1995) Ajaga on meil kujunenud ka ehitamise mõiste, mida on erinevate ehitusseadustega täpsemalt defineeritud ning milleks on ehitise püstitamise, paigaldamise, lammutamise, rajamise või muu ehitise füüsilise omaduse muutumisega seonduv tegevus, mis toob kaasa pikemaajalisi keskkonnamuutusi. Ehitamine on ka olemasoleva pinnase kujundamine või katendi paigaldamine ning seetõttu võib ehitamine loodusele pöördumatut mõju tekitada (EhS 2015, § 4 lg 1, 2). Uurides ehitamise ajalugu, võib väita, et ehitamise mõiste definitsioon on ajas muutuv nähtus, mida ehitamise arenedes aeg-ajalt kaasajastatakse.

---

<sup>3</sup> Peale seda kui Keskkonnaminister Kranich, kelle vastutusallas asus ka ehitustegevus kehtestas mõned normid läbi ministeeriumi määruste selgus, et 1995.a vastu võetud Planeerimis- ja ehitusseadus ei loonud ministrile vastavat delegatsiooninormi ning määrused tühistati.

## **2. EHITAMISE REGULATSIOONID**

### **2.1. 1995.a Planeerimis- ja ehitusseadus**

Selleks, et analüüsida ehituskeskkonna muutumise mõju ehituskeskkonnale, tuleb alustada 14.06.1995 vastu võetud ning 22.07.1995 jõustunud planeerimis- ja ehitusseadusest, mis oli ühtlasi esimeseks välja antud ehitust reguleerivaks dokumendiks Eesti Vabariigis. Antud seaduse eesmärgiks oli tagada võimalikult paljudele osapooltele huvisid arvestavaid tingimusi keskkonna vormimiseks, selle pikaajaliseks ja jätkusuutlikuks arenguks, maakasutuseks ning sotsiaalmajandusliku ja territoriaalse planeerimise sidumiseks. Seadus reguleerib riigi, kohaliku omavalitsuse ning teiste osapoolte vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, ehitusliku projekti kavandamisel, ehitamisel ning selle tulemusena tekkinud ehitiste eksploateerimisel. (PES 1995, § 1 lg 1, 2)

Planeerimis- ja ehitusseaduse analüüsimiseks tuleb esile tuua ning defineerida selles esinevad tähtsamad mõisted. Selline liigendatuse analüüs võimaldab luua ajalooliselt toimunud ja vajalikult jälgitava ehitusseaduse, üldmõiste arengu Eesti taasiseseisvumise ajal.

Ehitamine – tegevus, mis jaguneb omakorda viieks haruks:

- 1) ehitise püstitamine maa peale või maapõue;
- 2) ehitise laiendamine juurde-, peale-, või allaehitamise teel;
- 3) ehitise konstruktsioonide, nende ruumijaotuse või välisilme konstruktsioonide muutmine;
- 4) tehnoloogilise ümberseadistamisega seotud ehitus- ja paigaldustööd;
- 5) ehitise või selle osa lammutamine.

Planeerimis- ja ehitusseaduse põhiselt on esitatud rida erinevaid ehitiste, mis on hooned, liike. Kasutusse on toodud mõiste väikehoone, mis on elamiseks mittekasutatav kuni 12-ruutmeetrise ehitusaluse pinnaga ühekordne keldrita hoone, millel puuduvad tehnilised ja avalikud funktsioonid. Samuti täpsustatakse ajutise ehitise mõiste sisu, millest tulenevalt on

ajutine ehitis kohaliku omavalitsuse poolt määratud tähtjaks püstitatud ehitis, mis ei tohi olla püstitatud kauemaks kui viieks aastaks<sup>4</sup>.

Omavoliline ehitis – ehitusloata ehitis, mis pole väikehoone.

Ehitusluba – kohaliku omavalitsuse luba ehitada kinnisasja omanikul või isikul, kellel on olemas vastav õigus võõral maal ehitada. Kohalikul omavalitsusel on õigus ehitusluba arutada kahe nädala jooksul arvates taotluse esitamise päevast ning õigus ehitusluba tühistada, kui ehitustegevust ei ole alustatud ühe aasta jooksul arvates ehitusloa väljastamise kuupäevast. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 38- § 42)

**Nõuded ehitusprojektile.** Antud seaduse §-des 38-41 nimetatud ehitiste ehitamine toimub ehitusprojekti järgi, välja arvatud § 40 2. lõikes sätestatud juhul, milles tegemist kuni 12-ruutmeetrise ehitusaluse pinnaga ühekordne keldrita hoone tehniliste ja avalike funktsioonideta ning milles ei elata. Sellisel juhul võib kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul ehitada ehitusprojektita, ehitusloa, kasutusloa ja ehitusjärelvalveta. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 36 lg 1)

Ehituprojekt on käesoleva seaduse alusel dokumentide kogum, mis peab olema koostatud piisavas mahus võimaldamaks anda hinnangut projektile ning mille järgi ehitist ehitada ja kontrollida. Ehitusprojekt peab olema koostatud ja kontrollitud vastava kõrghariduse omandanud arhitekti või ehituseriala inseneri poolt. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 36 lg 2, 4)

**Ehitusjärelvalve.** Ehitusjärelvalve on ehitusprojekti vastavuse kontrollimine, vajadusel ka ekspertiiside teostamine vastavalt Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras seadustele ja normidele. Ehitusjärelvalve teostamine kuulub käesoleva seaduse alusel kohaliku omavalitsuse pädevusse, kusjuures ehitusjärelvalvega seotud kulud kannab ehitise omanik. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 51 lg 1, 2, 3)

**Ehitusprojekti ekspertiis.** Vabariigi Valitsuse kehtestatud kord määrab ära ehitusprojektile teostatava ehitusekspertiisi vajaduse. Ekspertiiside tegemine on kohustuslik ehitiste projektidele, mis finantseeritakse riigieelarvest ja on seotud inimmasside koondumisega. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 55 lg 1, 2, 3)

---

<sup>4</sup> Oluline on rõhutada, et seda viie aastast ehitise eluiga ei ole võimalik uuendada siis kui uue ajutise ehite elu algusega.



**Ehitusprojekti säilitamine.** Vastavalt Planeerimis- ja ehitusseadusele on ehitise omanik kohustatud säilitama kogu ehitusprojekti. Kohalike omavalitsuse kohustuseks on aga kogu ehituse dokumentatsiooni säilitamine ehitise olemasolu jooksul. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995 § 56 lg 1, 2)

**Järelevalveinsener.** Järelevalveinsener on kohaliku omavalitsuse poolt ehitistele määratud litsentseeritud ehitusjärelevalve teostaja, kellel on õigus (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 52):

- a. nõuda ehitusprojekti kontrollimiseks täiendavaid andmeid;
- b. pääseda takistamatult ehitise ja selle krundile ligi ehitustööde kontrollimiseks;
- c. teha ettekirjutisi ehitusettevõtjale, kui miski ei vasta ehitusnormidele;
- d. teha ettekirjutisi kohalikule omavalitsusele ehitise ehitusloa peatamiseks ning vajadusel tühistamiseks olukorras, mil ehitusettevõtja ei täida ettekirjutisi

**Omanikujärelevalve.** Käesoleva seaduse alusel on omanikujärelevalve ülesandeks teostada pidevat kontrolli ehitatava ehitise üle ehitusloa saamise kuupäevast alates kuni kasutusloa saamiseni. Omanikujärelevalve teostaja määratakse ehitise omaniku ning kohaliku omavalitsuse omavahelise kokkuleppe tulemusena, kuid omanikujärelevalvet võib teostaja kas ehitise projekteerija või litsentseeritud järelevalveinsener. Erandiks on ehituslikult lihtne objekt või väike ehtis, mil omanikujärelevalvet tohib teostada omanik ise. (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995, § 60)

## **2.2. Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise kord**

Isikukaitsevahendite nõue kehtib kõigi töötervishoiu ja tööohutuse seaduse rakendusalasle kuuluvate tegevusalade puhul, mistõttu on käesoleva lõputöö raames ülimalt oluline peatuda isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise määruel seda pikemalt lahti seletades.

11.01.2000. a vastu võetud määruel sätetatakse töötajale isiklikuks kasutamiseks mõeldud isikukaitsevahendite ja varustuse hankimise korra, mis on ette nähtud töötajale kaitseks tööülesannetega seotud võimalike õnnetuste või haigestumise eest. Antud määruel raames isikukaitsevahenditena ei käsitleta (Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise kord 2000, § 1 lg 1, 2, 3):

- a) tavalisi tööriideid ja vormiriideid;
- b) hädaabi- ja päästeteenistuse kasutatavaid vahendeid;

- c) kaitsejõudude, politsei ja teiste korrakaitse teenistuste kasutatavaid vahendeid;
- d) spordivarustust;
- e) liiklusvahendites kasutatavaid isikukaitsevahendeid;
- f) enesekaitse- ning tõrjevahendeid;
- g) kaasaskantavaid ohtude avastamise vahendeid.

Antud määruse üldisteks nõueteks on töötaja varustamine isikukaitsevahenditega tööandja poolt, kui töökohas pole välistatud õnnetuste või haigestumiste oht. Tööandja peab tagama isikukaitsevahendite vastavuse tervisekaitse ja ohutuse põhimõtetele ning hooldab neid oma kuludega. Isikukaitsevahendid peavad vastama täielikult kaitsevajadustele, sobima kasutajale, põhjustamata selle kasutajale liigset koormust, kindlatesse tööoludesse ning mitmesuguse ohu korral, mil vahendid peavad üksteisega klappima. Tulenevalt sellest, et isikukaitsevahendid on üldjuhul mõeldud individuaalseks kasutamiseks, tuleb ühe ja sama isikukaitsevahendi kasutamise mitme inimese läbi kasutada lisaabinõusid, et vahendi kasutamine ei tekitaks teistele töötajatele tervise- või hügieeniprobleeme. Asjakohane on rõhutada ka töötaja kohustusi, milleks on isikukaitsevahendite hoidmine ehk kasutama vahendit täpselt kasutusjuhendi või tööandja juhiste järgi ning vigadest teavitamine. (Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise kord 2000, § 2)

### **2.3. 2002.a Planeerimisseadus**

Planeerimisseadus (edaspidi PL) on 13.11.2002 riigikogu poolt vastu võetud ning 03.12.2002 Vabariigi Presidendi välja kuulutatud seadus. Selle eesmärk on reguleerida erinevate huvipoolte suhteid planeeringute koostamisel tagades võimalikult paljude huvisid, vajadusi ning ühtlasi arvestavad tingimusi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, planeerimiseks, ehitamiseks ning muuks maakasutuseks. Ruumiline planeerimine antud seaduse kontekstis tähendab demokraatlikku, erinevate elualade arengukavade funktsionaalset ja pikaajalist tasakaalustatud koordineerimist arvestades majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi vajadusi. Siin esindatud mõtteviis toetab nüüdisaegsetele Euroopas kehtivatele planeeringusüsteemi põhimõtetele, mis esitati Euroopa Regionaalplaneerimise eest vastutavatel Ministrite Konverentsil (CEMAT) Hispaanias, Torremolinos'es 20.05.1983 vastuvõetud Euroopa Regionaal-ruumilise Planeerimise Hartas (Torremolinos'e Harta 1983 ref. Oidermaa 2005: 92). Torremolinos'e Harta näitel on regionaal-ruumilise planeerimise eesmärgiks regioonide tasakaalustatud sotsiaal-majanduslik

areng, elukvaliteedi tõstmine, loodusressursside vastutusrikkam majandamine, keskkonnakaitse ja ratsionaalne maakasutamine. (Oidermaa 2005: 92)

Kuna planeerimis- ja ehitustegevuse riiklik regulatsioon muutus ning planeerimis- ja ehitusseadus kehtestati eraldi seadustena, tuleb antud diplomitöö teema analüüsimiseks need mõlemad seadused lahti mõtestada. J. Lass on ajakiri Äripäev 30.10.2000 aastal antud intervjuus öelnud, et kahe seaduse lahkulöömine lõhub ka inimeste arusaamist ehitamise, planeerimise, projekteerimise ja planeerimise omavahelistest sidemetest (Lass 2000 ref Oidermaa 2005: 91). Samas kaalukausil suuremat kaalu omavad jällegi teistsugused väited näiteks:

1. Ruumilise planeerimise ja ehitustegevuse sidumine ühte seadusesse pole enam põhjendatud.
2. Ehitustegevusest lahus peaks käsitlema maakasutuse planeerimise ja keskkonnakaitse põhimõtteid.

**Planeering ning põhimõtted.** Planeerimisseaduse § 2 on tõlgendatud planeeringut, kui avalikku, kõikki huvipooli kaasavat, informeerivat ning kaitsvat dokumenti, mis valmib planeerimise käigus. See dokument koosneb planeerimise tekstidest ning kaartidest. Planeeringu liikideks on üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ning detailplaneering. (Oidermaa 2005: 95)

**Järelevalve planeeringu üle.** Järelevalve eesmärk planeeringu kontekstis on sama nagu iga teise seaduse puhul: lahendada probleemseid olukordi. Oma ehitusel omandatud kogemuste põhjal väidan, et järelevalve ei ole ehitusel selleks, et ehitaja elu keerulisemaks teha, vaid siiski kompromissi leidmises keerulistes olukordades. Ühtlasi on võimalik järelevalvega kooskõlastades planeeringut ette muuta, kui on näha, et olemasoleva planeeringuga jätkamine toob kaasa lahkkelid ning kohtuvaidlused. (PL 2002, § 23 lg 3)

**Riiklikult tähtis ehitis.** Riiklikult tähtis ehitis võib olla näiteks kaitseväepolügoon, sõjaväelennuväli, tsiviillennuväli, võimas elektrijaam, ohtlike jäätmete lõppladestuspaik, radioaktiivsete jäätmete hoidla või riigikaitseline sadam (PL 2002, § 32).

## 2.4. 2002.a Ehitusseadus

Eesti esimese ehitusseaduse (edaspidi EHS) andis Riigikogu välja 15.05.2002 ning vastavalt §-le 102 jõustus see 01.01.2003. Ehitusseaduse tulekuga on muutunud ehitamise ning ehitise mõisted. Ehitusseaduse § 2 lõike 1 kohaselt on ehitis aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, milles asi on füüsiliselt ruumi täitev keha. Ehitisena ei käsitleta ajutisi hooneid ega rajatisi. Ühtlasi pole ehitised ebaseaduslikult püstitatud ega ka lagunenud ning kasutusest väljas olevad ümbritsevat pilti kahjustavad ehitised. (Oidermaa 2005: 12)

Ehitamine aga on kas ehitise püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine, tehnosüsteemi, selle osa või kogu süsteemi muutmise või lammutamine (Ehitusseadus 2002, § 2 lg 6).

**Ehitisele esitatavad nõuded.** Ehitisele esitatavaid nõudeid käsitleb ehitusseaduse § 3. Ehitise peamiseks nõueteks on ehitamine hea ehitustava ning kõikide ehitusprojekte käsitlevate õigusaktide kohaselt ja lisaks eeltoodule peab olema välistatud oht inim- ning looma elule, ümbritsevale keskkonnale ja varale. Praktikast tähendab see aga nõudeid tehnilisele stabiilsusele, kasutus- ja hooldusohutusele ning energiasäästlikkusele. Ehitis peab vastama kõikidele eelnevalt nimetatud nõuetele kogu ekspluatatsiooni vältel. (Oidermaa 2005: 23)

**Ehitamisele esitatavad nõuded.** Selleks, et ehitamise kui tegevusega alustada, tuleb enne taotleda kohalikult omavalitsuselt ehitusluba. Järgmine nõue on, et ehitamine toimuks vastavalt ehitusprojektile pädeva inimese juhtimisel. Väikeehitise puhul, mis on alla 60 m<sup>2</sup>, ei nõuta ehitusluba ega ka ehitusprojekti. Üsikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone ja väikeehitise ehitamine ei nõua ehitaja pädevust juhul, kui ehitis ehitatakse enda tarbeks. (Ehitusseadus 2002, § 12)

**Ehitusprojekt.** Ehitise ehitamiseks ning kasutamiseks vajalike dokumentide kogumit nimetatakse ehitusprojektiks. Ehitusprojekt koosneb seletuskirjast, vajalikest tehnilistest joonistest, hooldusjuhenditest ning muudest asjakohastest dokumentidest. Ühtlasi peab ehitusprojekt olema koostatud selliselt, et selle järgi on võimalik ehitada, ehitist kasutada ja hooldada, kontrollida ehitamise vastavust projektile ning et see vastaks kõikidele ehitusseaduse § 3 Ehitamisele esitatavad nõuded nõuetele. Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud vastutava pädeva inimese poolt. Ehitusprojekti ekspertiis on kohustuslik, kui ehitamisega on seotud suured rahvahulgad. Ekspertiis ise on ehitusprojekti vastavuse hindamine etteantud nõuetele. (Ehitusseadus 2002, § 18)

**Ehitusluba.** Ehitusluba defineeritakse kui kohaliku omavalitsuse heakskiitu järgnevate tööde tegemiseks:

- 1) üles ehitama määratud maakrundile ehitist ning ehitise jaoks tarvilikke rajatisi;
- 2) rohkendama tähistatud ehitist ning selle osa;
- 3) rekonstrueerida ehitusloale tähistatud ehitist ning selle osa;
- 4) lammutada ehitusloale tähistatud ehitist ning selle osa.

Ehitusluba tagab õiguse ehitise tehnosüsteemide uuendamiseks, ehitise rohkendamiseks ja rekonstrueerimiseks. (Ehitusseadus 2002, § 22)

#### **2.4.1. Ettevõtjale esitatavad nõuded**

**Vastutav spetsialist.** Vastavalt ehitusseaduse § 47-le on vastutav spetsialist nii ehitamisel, projekteerimisel, ehitusuuringute tegemisel, omanikujärelevalvel kui ka ekspertiiside tegemisel ja kontrollimisel pädev isik. Pädevust hinnatakse omistatud kutsekvalifikatsiooni kutseaduse tähenduses ning erialase kõrghariduse ja kolmeaastase töökogemuse põhjal. (Ehitusseadus 2002, § 47 lg 1, 2)

**Ehitusettevõtja kohustused.** Ehitusettevõtja kohustuste hulka kuuluvad ehitamine ehitusprojekti järgi, ehitamise dokumenteerimine ning nende dokumentide säilitamine vähemalt 7 aastat, kasutama ja paigaldama ehitamisel nõuetele vastavaid materjale ning tooteid, tagama ehitustegevuse kvaliteedi ja ehitusplatsi korrashoiu ning ümbritseva keskkonna säästmine. Lisaks eelnimetatud kohustustele peab ehitaja ehitise omanikku või omanikujärelevalvet informeerima ehitamise käigus toimunud või võimalikest järgnevatest mittevastavustest ja täitma garantiiaja kohustusi. (Ehitusseadus 2002, § 48)

**Projekteerimisettevõtja kohustused.** Ehitusseaduse § 49-i järgi kuuluvad projekteerija kohustuste hulka nõuetekohase ehitusprojekti koostamine, ehitusprojekti lähteandmete vastavuse tagamine, nõuetekohase ehitise mõõdistusprojekti koostamine ning kogu ehitisega seotud dokumentatsiooni säilitamine vähemalt 7 aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni (Ehitusseadus 2002, § 49).

**Ehituse dokumendid ja dokumenteerimine.** Selleks, et üldse rääkida ehitustegevusest, tuleb selgitada ka ehituse dokumenteerimise vajalikkust. Esiteks tuleb vastavalt ehitusseaduse § 31 lõike 1 kohaselt kõik ehitamisega seotud tööd ja toimingud dokumenteerida ehitamise tegevust teostava isiku poolt. Seaduses ei ole öeldud, mis positsioonil ehituses see isik olema

peab ning kui palju ta ehitusega seotud on. Küll aga on ehitusseaduse § 31 lõige 2 välja toonud ehituse tehniliste dokumentide loetelu, mis dokumentatsiooni virnas olema peab. See loetelu ei ole täielik ning ühtlasi piirdub vaid viie dokumendiliigiga. (Ehitusseadus 2002, § 31 lg 2)

Ehituse tehnilisteks dokumentideks loetakse üldjuhul: 1) ehitusprojekt koos selle muudatustega, mis on ühtlasi vajalik ka ehitusloa taotlemiseks 2) ehitustööde päevik, mida täidab peatöövõtja 3) kaetud tööde aktid 4) ehituse töökoosolekute protokollid 5) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, milleks on näiteks teostusjoonised, täitejoonised, kasutusjuhendid, hooldusjuhendid, üleandmise- ning garantiitööde aktid, katsetuste ning proovide protokollid, geodeetiliste mahanähtavate aktid, ehitise tehnilise seisundi hindamise aktid ning nii edasi (Oidermaa 2005: 202). Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega nr. 71 2002 Ehitusseaduse § 31 lõike 3 alusel (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002).

Analüüsides antud määrust, on asjakohane lahti mõtestada mõned tehniliste dokumentide alla käivad punktid.

- 1) Ehitusprojekt on ehitise või selle mingi teatud osa ehitamiseks või kasutamiseks vajalike andmete kogum. Nagu eelnevalt mainitud, koosneb see erinevatest tehnilistest joonistest, asjakohasest seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest dokumentidest (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002, § 3 lg 1, 2).
- 2) Ehitustööde päevik 27.12.2002 määruse nr. 71 § 4 järgi dokument, milles dokumenteeritakse kronoloogilises järjekorras ehitustegevust, millal vastavat ehitist ehitatakse viidates ka kasutatud materjalidele, toodetele ning teostatavatele töödele (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002). Päevikus kirjeldatakse ka tööd mõjutanud ilma, loetletakse töötajaid koos märkimisväärsemate seadmetega, järelevalve poolt tehtud märkusi ning üldist olukorda ehitusplatsil. Ehituspäevik on dokument, mis peab olema kättesaadav asjassepuutuvatele isikutele ehitusplatsil (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002). Määruses ei ole kindlaks määratud, kes peab ehitustööde päevikut koostama. Sageli ei pöörata ka ehitustööde päeviku koostamisele, selle õigsusele erilist tähelepanu ent selline mõtteviis on vale, sest valeandmete esitamine võib kaasa tuua rahalise trahvi või rakendada kriminaalkaristust. Ühtlasi

valeandmete lisamine ehitustööde päevikusse tagab selle, et ehitajal pole hiljem millegi alusel tõendada, mis töid antul päeval ja ajal tehti (Oidermaa 2005: 202).

- 3) Töökoosolekute protokollid on dokumendid, mis koostatakse peale ehitusplatsil toimuvate regulaarsete või erakorraliste koosolekute fikseerimiseks. Töökoosolekutel puudutatakse erinevaid ehitamise ja projekteerimisega seonduvaid küsimusi ja probleeme, räägitakse ka üldisest korrast ehitusel. (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002, § 6 lg 1, 2)
- 4) Kaetud tööde aktid koostatakse konstruktsioonide või konstruktsiooni osade kohta, mis kaetakse edasistel ehitusetappidel muude materjalide või konstruktsiooniosadega ning, mille tõttu kaob võimalus neid hiljem lihtsasti üle vaadata. Kaetud tööde aktid koostatakse üldjuhul iga haardeala lõpu kohta alles peale põhjalikku kontrolli. Aktides kirjeldatakse erinevusi projektist, kui neid on, antakse hinnang antud tööetapi kvaliteedile, vajadusel lisatakse fotod ning ülesmõõtmise joonised. Alles peale kaetud tööde akti koostamist ning ülevaatamist tohib alustada järgmise etapi töödega. (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002, § 7)

Ehitise ehitamise vastavalt projektile, ehitise dokumenteerimine ning nende dokumentide korrashoiu tulemusena on võimalik kohalikust omavalitsusest taotleda ehitise kasutusluba ning selleks et saada kasutusluba, tuleb kohalikus omavalitsuses esitada 15.05.2002 EHS § 33 lg 2 kohaselt üsna suur hulk erinevaid dokumente ning tasuda ette nähtud riigilõiv. Lisaks eelnevale, väljastatakse kasutusluba peale kohaliku omavalitsuse volitatud isikute poolt tehtud ülevaatus ning nõuetele vastavaks tunnistamist. Kasutusloa taotlemisele eelnevalt tuleb täita või vajadusel vaidlustada kõiki ehitusliku järelevalve ettekirjutisi. (Oidermaa 2005: 201)

2002 EHS § 33 lg 7 kohaselt peab kohalik omavalitsus säilitama kasutusloa taotlemisega/väljastamisega seotud dokumendid kuni ehitise lammutamiseni või arhiiviseaduse ette antud aja korras arhiivi üleandmiseni (Ehitusseadus 2002 § 33, lg 3). Valmisehitatud ehitis tuleb lisaks veel kanda ka riiklikusse ehitisregistrisse, milles andmete esitamise korra ning vorminõuded on kinnitatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määrusega nr. 73 (Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded 2002 ref. Oidermaa 2005: 201).

## **2.4.2. Ehitise omaniku õigused ja kohustused**

Ehitise omanikul on lisaks õigustele ka palju kohustusi, millest mööda hiilida ei saa. Vastavalt 2002 ehitusseaduse 3. peatükis § 29 lõikes 1 esile toodud punktidele on ehitise omaniku kohustuseks tagada ehitusloa olemasolu, kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek ehitamise alustamise kohta, ehitusprojekti kohase ehitamise, kui need on nõutud. Ehitamise käigus tuleb ehitise omanikul ehitise maaüksust korrastada ning tagada ohutus ümbritseva keskkonna suhtes. Tagada tuleb ligipääs ehitisele endale, ehitamise tehnilistele dokumentidele ning avariide korral ka riigisaladuses olevate dokumentidele. Ehitise omaniku kohustuseks on vajadusel ka ehitusprojekti ekspertiisi ja ehituse ekspertiisi tegemine, vajadusel tagama ehitamise pädeva inimese poolt ning kasutama ehitist vastavalt kasutamise otstarbele. (Ehitusseadus 2002, § 29)

Tuginedes käesoleva seaduse paragrahvi 29 lõikes 1 nimetatule on ühtlasi ka ehitise omaniku kohustuseks korraldada ehitamise ajal järelevalvet (omanikujärelevalvet), esitama kohalikule omavalitsusele 3 tööpäeva enne ehitustegevuse alustamist teatise ehitise alustamise kohta, välja arvatud väikeehitise puhul. Ehitamise alustamise teatises tuleb esitada täielikud andmed ehitise, ehitamise alustamise kuupäeva, omanikujärelevalvet teostaja ning ehitustegevust teostava isiku või isikute kohta. (Ehitusseadus 2002, § 29)

Ehitamise lõpetamisel tuleb ehitise omanikul ehitisele taotleda ka kasutusluba või ehitise lammutamisel esitada ehitise teatis. Omaniku kohustuseks on püstitada ehitamise ajaks ka informatsioonitahvel, milles antakse täiendavat infot ehitise, ehitusloa, ehitamise alustamise aja, ehitamise lõpetamise tähtaja, projekteerimisettevõtja, ehitusettevõtja ja omanikujärelevalvet tegija kohta. (Ehitusseadus 2002, § 29)

Ehitise omaniku õigus on enne ehitamise algust nõuda ehitusettevõtjaga lepingu sõlmimist, milles puudutatakse tagatistes, selle liigis ning suuruses ettevõtja poolt tekitatud kahju hüvitamiseks. Ehitise omanikul on voli täita ehitusettevõtja, projekteerimisettevõtja või ehitusjuhtimisega tegeleva ettevõtja ja omanikujärelevalvet ning ehitusuuringuid tegeva ettevõtja kohustused või kõrvaldada puudused, kui käesoleva Ehitusseaduse 2002. a, § 29 alusel ei täida ettevõtja oma kohustusi rõhutades, et ehitise omanikul on käesoleva paragrahvi lõikes nimetatud ettevõtja vastu kohustuste omapoolse täitmise või puuduste kõrvaldamise kulude puhul tagasinõudeõigus. (Ehitusseadus 2002, § 29)



**Omanikujärelevalve.** Toetudes riigiteataja 2002 EHS § 30 lõikele 1 on ehitise omaniku kohustus enne ehitustegevuse alustamist määrata omanikujärelevalve tegija, kes teostab järelevalvet ehituse alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni. Omanikujärelevalvet võib teha isik või ettevõtja, kes on selleks piisavalt pädev ning omab vastavat registreeringut omanikujärelevalve teostamise kohta riiklikus erinõuetega ettevõtjate registris (Oidermaa 2005: 164). Omanikujärelevalve tegija tohib olla § 30 lõike 4 kohaselt sama ehitist ehitav isik vaid juhul, kui ehitatakse 1) väikeehitist 2) üksikelamut 3) suvilat 4) aiamaja 5) taluhoonet 6) ehitise teenindamiseks vajalikku ehitist 7) riigisaladusega seotud ehitist 8) riigikaitse ehitist. Muudel juhtudel ehitav isik järelevalvet teostada ei tohi. (Ehitusseadus 2002, § 30 lg 4) Tundub loogiline, et esimesel kuuel juhul tohib omanikujärelevalvet teostada ehitaja ise, sest tegemist on väikesemahulise ehitamisega, mille ohutegur koos ehitise kasutamisega pole eriti suur. Küll aga jääb kohati arusaamatuks, miks punktides 7 ja 8 kirjeldatud ehitistel omanikujärelevalvet omanik ise teha tohib. Arusaadav on, et juhul, mil omanik ise järelevalvet teostab, ei ole riigisaladus ohus ent sageli on riigisaladust hoidvad ehitised keerukad ning suuremahulised, mistõttu jääb õhku omaniku pädevuse küsimus. Sellisel moel võib tekkida olukord, mil ehitise kvaliteet ohverdatakse riigisaladuse päästmise nimel.

Omanikujärelevalve tegijal on palju tööülesandeid, õigusi ning ka kohustusi. Üldistades kõiki omanikujärelevalve töökohustusi, saaksime järgmise nimekirja:

- 1) ehituse tehniline järelevalve ning projektipõhine ehitamine;
- 2) ehitustegevuse kvaliteedipõhine järelevalve soovitud tulemuse saavutamiseks vältimaks liigset ümbertegemist;
- 3) ehitustegevuse majanduslik järelevalve, et tagada korrektsed arveldused. Projekti lisatööde puhul lähtuda mõistlikust ning varem määratud alustest;
- 4) ajagraafiku põhine järelevalve tagamaks töövõtulepingus määratud objekti valmimine;
- 5) tehniliste dokumentide koostamine ning ka koosolekute ja ülevaatuste protokollid arhiivi jaoks;
- 6) ülevaated ehitamise eri etappide alguses ja lõpus, eriolukordade ning kaetud tööde aktide protokollid;
- 7) kohaliku omavalitsuse ning igasuguste teiste inspeksioonide, kontrollorganite ettekirjutiste, lubade ja täitmiste korraldamine;
- 8) erinevate töövõtjate pädevuse kontrollimine;
- 9) suhete korraldamine erinevate ehitusel osalevate osapoolte vahel;

10) ehitusplatsi koosolekute protokollide koostamine, et vältida võimalikke valeandmete esitamist töövõtja poolt, mil ta ise protokollides pole huvitatud probleemsete punktide esiletoomisest.

Antud ülesanded pole kindlasti kõigile ettevõtjatele jõukohased ning omanikujärelevalve on tulemuslik vaid siis, kui seda sooritatakse pidevalt. Ehitusseaduses pole täpsemalt defineeritud sõna pidevalt, mis omakorda jätkaks ruumi hilisemateks vaidlusteks. Lisaks eelnevalt nimetatud ülesannetele on omanikujärelevalve tegijal kohustus kontrollida ka ehitise ja selle maaüksuse korrashoidu ning ohutust ümbritsevale keskkonnale. (Oidermaa 2005: 166) Kontrolli järgselt mittevastavuste korral tuleb need mittevastavused ka koheselt likvideerida. Näiteks kui tegu on sertifikaadita tootega, siis tuleb see toode viivitamatult ümber vahetada sertifikaadiga toote vastu.

### **2.4.3. Ehituse töövõtulepingu sõlmimine ja üldised tingimused**

**Lepingu mõiste ja üldpõhimõtted.** Selleks, et analüüsida töövõttu lähemalt, tuleb alustada kõige tähtsamast aspektist, mida vaidlustel kasutada – lepingust. Võlaõigusseaduse § 8 lõike 1 kohaselt mõistetakse lepingu all tehingut, kokkulepet kahe või enam osapoolle vahel, millega lepingupool kohustub või lepingupooled kohustuvad tegema midagi või siis kohustuvad tegemata jätma. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 9 lg 1 kohaselt sõlmitakse leping ühelt poolt pakkumise esitamise ning teiselt poolt sellele nõustumise andmisega või siis mingil muul viisil, mil on selge, et lepingu osapooled on saavutanud lepingus sätestatud punktides kokkuleppe. Oluline on silmas pidada, et lepingus kokku lepitud punktid on mõeldud ka täitmiseks, vastasel korral loetakse leping mittesõlmituks. (Võlaõigusseadus 2001, § 9 lg 1)

Kõrvalepõikena olgu öeldud, et Vene Föderatsiooni tsiviilkoodeksi § 740 järgi on defineeritud ehituslepingut kui kokkulepet, milles kohustub töövõtja lepingus ettenähtud ajaks tellijale ehitise ehitama ning tellija kohustuseks on ehitajale vastavate tingimuste loomine, vastu võtma tulemused ning tehtud töö eest maksma (Vene Föderatsiooni tsiviilkoodeks tsit. Oidermaa 2005: 187).

Ehitustööde leping sõlmitakse tellija ning ehitaja vahel eesmärgiga kokku leppida ehituse maksumuses, mahtudes, kvaliteedis ning ajas, mil ehitus toimub. Võlaõigusseaduse § 8 lõikes 1 defineeritud leping tähendab ka ehituslikus kontekstis üheltpoolt koostöösoovi pakkumist ning teiselt poolt sellega nõustumist. Ehituslikud lepingud on aga sageli oma olemuselt väga keerukad, mis tähendab, et neid saab mitut moodi tõlgendada. Hilisemate pikkade ning

ressursse nõudvate vaidluste ära hoidmiseks tuleks suurt rõhku pöörata just ehitustööde lepingu detailse sisu kokkuleppimiseni.

Mõned lepingu näitajad:

1. Lepingu hind – kogumaksumus, mis tuleb lepingu järgi lepingu täitjale ehk töövõtjale tasuda
2. Lepingu summa – mingi etapi eest töövõtjale tehtav makse, mis on varasemalt lepingu tingimustes kokku lepitud
3. Lepinguperiood – ajavahemik lepingu allkirjastamise hetkest kuni lepingus ettenähtud või siis ennetähtaegse lepingu lõpetamise päevani
4. Ehitusperiood – ajavahemik ehitamise alustamise päevast ehitamise lõpetamise päevani. Ehituse kontekstis on lõpetatud töö hetk, mil reaalne ehitus on lõppenud
5. Garantiiperiood – ajavahemik ehitise vastuvõtmise hetkest kuni ehituslepingus ettenähtud ajani. Sel perioodil kõrvaldab ilmnenud ehitusvead töövõtja oma kulul tellijaga ettenähtud ajaks
6. Ehitusplats – territoorium ja koht maapinnal, millel või millest läbi tehakse ehitustöid. Mainima peaks asjaolu, et ehituses nii olulist terminit nagu ehitusplats ehitusseadus ei reguleeri.

Mis peaks olema korralikus ehituslepingu kaustas? Korralikus kaustas tuleb viidata kõikidele olemasolevatele lepingu dokumentidele. Lepingu dokumendid on kõik ehitamist puudutavad dokumendid, mida on vaja lepingus ettenähtud ehitusetapi ehitamiseks. Nendeks dokumentideks on töövõtulepingud, projektdokumentatsioon, kõik lisad, milleks on ehituse ajagraafik, tehtud tööde eest tasumise graafik, materjalide ja seadmete hangete graafik, aktid tööde ja tööde valmidusastme kohta, garantiilepingud ning lisaks lisadele ka lepingu sõlmimise järgselt koostatud lepingumuudatused. Lepingumuudatusteks nimetatakse töid, mida tehakse ehitusprojekti väliselt peale lepingu allakirjutamist. (Oidermaa 2005: 199)

**Tagatis.** Ehituslepingutes tuleb kindlaks määrata ning reguleerida ka tellijale tagatise andmine. Töövõtja võib tellija kirjalikul loal ehitustöödega alustada ka enne, kui on vastu võetud esimene saadaolev lepingu summa. Mis aga puudutab tagatist, siis tavaliselt näeb see ette selliselt, et vastava lepingu põhjal deponeerib pank või kindlustusettevõtja tagatise saaja arvele rahalised vahendid. Olgu mainitud, et tagatis ei pea alati olema rahalises, vaid võib olla ka mitterahalises väärtuses. Üldiselt lepivad tellija ning töövõtja kokku tagatissummas

ehitusperioodil 10% ning garantiiajal 2% kogu lepingu hinnast ent neid protsente võivad pooled omavahel ka muuta. (Oidermaa 2005: 232)

**Registreering.** Ehitusettevõtja registreering majandustegevuse registris (MTR) sai kohustuslikuks 15.04.2004. 01.01.2005 alates sai ettevõtjale kohustuslikuks iga-aastane teatamine majandus- ja kommunikatsiooniministriumile oma tegevuse jätkamisest antud alal. (Oidermaa 2005: 217) Järgnevalt esitan need tööd, mille teostamisel on nõutav majandustegevuse registris enda registreerimine:

- 1) ehitamine;
- 2) projekteerimine;
- 3) ehitusgeoloogilised ja -geodeetilised uuringud;
- 4) omanikujärelevalve;
- 5) ehitusprojektide ekspertiisid;
- 6) ehitusjuhtimine.

Registreeringu mitteomamisel EHS-i § 41 kohaselt loetletud töid teha ei tohi. (Ehitusseadus 2002 § 41)

**Töövõtja kohustused.** Eesti Vabariigi äriseadustiku tähenduses ettevõtjal on lubatud ehitada, projekteerida, teha ehitusuuringuid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiise ning ühtlasi tegeleda ka ehitusjuhtimisega juhul, kui lisaks eelnevalt nimetatule on tal veel ka vastavad registreeringud, olema vastavasisulises õigussuhtes ehitusseaduse § 47 nimetatud pädeva isikuga või omama ise vastavat pädevus. (Äriseadustik 1995 § 1, § 4)

Refereerides 2002 ehitusseaduse § 48 on ettevõtja kohustusteks:

- 1) tagada ehitusprojektikohane ehitamine;
- 2) tagada ehitamise dokumenteerimine terve ehitustegevuse vältel;
- 3) säilitada kõik tema koostatud ehitamise tehnilised dokumendid või nende koopiad vähemalt seitse aastat või arhiiviseaduses sätestatud korras arhiivi üleandmiseni;
- 4) paigaldada ehitisse nõuetele vastavad ehitustooted;
- 5) tagada ehitamise nõuetekohase kvaliteedi;
- 6) tagada ehitamise ohutuse ning ehitise ja ehitusplatsi korrashoiu;
- 7) vältida keskkonna saastamist;
- 8) teavitama ehitise omanikku ja omanikujärelevalvet tegevat isikut, kui ehitamise ajal on selgunud ehitise nõuetele mittevastavusi;

9) täitma ehitise garantiiga seotud kohustusi. (Ehitusseadus 2002 § 48)

Vastavalt ehituslepingu tingimustele on töövõtja kohustuseks valmis ehitama tellitud ehitusobjekt enda poolt valitud tööjõu, ehitusmaterjali ning ehitusmasinatega ning lõpuks andma ehitusobjekt üle tellijale. Töövõtja kohustuste hulka kuuluvad kontroll tööjõu ning tehtava töö kvaliteedi, kasutatavate materjalide ning seadmete üle. Sellise hea töö tulemusena saadud töö peab olema vastavuses lepingu dokumentidega ning Eesti Vabariigis kehtivate normidega. Töö või selle osa, mis ei vasta eelnevalt nimetatutele, loetakse praagiks ning tuleb ümber teha.

Töövõtjal võib tekkida ehituse käigus olukord, mil tuleb kasutada lahendusi, tehnoloogiat ja töövõtteid, mis võivad olla varasemalt patenteeritud. Sellises olukorras katab kõik kulud töövõtja. Juhul, kui töövõtja on teadlik patenteeritud töövõtete, tehnoloogia jms. kasutamisest ehitustööde käigus ning tahtlikult maksimisest eemale hoidub, vastutab ta patendiõiguse rikkumise tulemusena tekkivate kahjude, nõuete eest. Töövõtja ei vastuta patendiõiguse rikkumise eest, kui asjast eelnevalt tellijat informeerinud. (Oidermaa 2005: 244)

Üks peamistest töövõtja ülesannetest on ehitusplatsi korrashoid ning tööde kavandamine ja teostamine selliselt, et see ei häiriks ega ohustaks nii tellija kui ka teiste töövõtjate tegevust. Seega kannab kõik platsi korrashoiuga (siia liigituvad ka valvesüsteemide ning ohutusvahendite hooldamine) seotud kulutused töövõtja. Enne objekti üleandmist tuleb lisaks üldisele koristusele ära vedama ka seadmed ja mehhanismid, et üleantav objekt oleks täienisti kasutamiseks valmis. (Oidermaa 2005: 244) Seega on põhjendatud, miks peatöövõtja alltöövõtjatelt koristust nõuab. Alltöövõtjat koristama sundides vähenevad peatöövõtja enda kulutused platsi üldisele korrashoiule märkimisväärselt.

Ehitusplatsi koristamisest keerulisem ning vastutusrikkam ülesanne on kohustus kontrollida ning vajadusel viia vastavusse kõik joonised, materjalid ning andmed. Neid toiminguid peavad töövõtja ja ka tellija allkirjaga kinnitama. Ent tellija allkirjaga kinnitamine ei vabasta vastutusest töövõtja enda koostatud materjalide suhtes. (Oidermaa 2005: 241)

**Töövõtja üldine vastutus.** Töövõtja kõige peamisest vastutusest alustades vastutab ta kõigi ehituslepingus toodud kohustuste täitmise eest. Töövõtja üksi vastutab ka kõigi seadmete, töövahendite, ehitusjärjekordade ja protsesside teostamise, koordineerimise ja juhtimise eest, et saavutada projektikohaselt nõutud tulemus. Vastutuse hulka kuulub ka juba varasemalt nimetatud aktide ning õiendite õigsus. Vaatamata kiirele graafikust tulenevale ehitustempole ei tohiks unustada väga olulist sageli raskesti saavutatavat suunda, milleks on tööohutus ja -

tervishoid. Töövõtja vastutab ainuisikuliselt tema tööliste kui ka alltöövõtjate eest. Et vähendada tööõnnetusi, tuleks enne esimest korda objektile lubamist igati instrueerida tööohutusalaselt. Samuti tuleks ehitustööd juhtivatel isikutel korraldada ranget ning pidevat kontrolli tööohutuse üle.

Töövõtja ülesandeks on tellijat kirjalikult teavitada kasutatavate materjalide ning detailide defektidest, mis võivad projekti realiseerimist mõjutada. Kui tekib olukord, mil tellija teavitamisele vaatama nõuab nende materjalide või detailide kasutamist, siis langeb hilisem süükoorem töövõtja õlgadelt. (Oidermaa 2005: 219)

Ehitusseaduse § 4 lg 2 järgi on kasutusloa saanud ehitisel vähemalt kaheaastane garantiiaeg, mis hakkab kehtima alates ehitamise lõppemise päevast arvates. Kui ehitamise lõpetamise päeva pole määratud, loetakse garantiiaja alguseks ehitise või selle osa üleandmise kuupäeva (koostatakse vastav akt või leping). Garantiiajal ilmsiks tulnud vead kõrvaldab ehitusseaduse § 4 lg 3 kohaselt ehitustöid teostanud ettevõtja oma kuludega mõistliku aja jooksul seda tellijaga kokku leppides. Olukorras, mil töövõtja ei kõrvalda vigu kokkulepitud ajaks, on õigus tellijal vead ise kõrvaldada ning hiljem esitada vastav nõue töövõtjale vigade likvideerimisel tekkinud kulude hüvitamiseks. (Ehitusseadus 2002, § 4 tsit. Oidermaa 2005: 219)

**Tellija õigused ja kohustused.** Tuginedes võlaõigusseaduse § 641-le on tellijal õigus nõuda ja saada lepingus sätestatud tingimusi ja tulemuse täitmist (Võlaõigusseadus 2001, § 641). Tellijal on õigus viivitada töövõtulepingus kokkulepitud tasu maksmisega, kui teatakse lepingutingimustele mittevastavusest. Kui aga tellija ei teata vastavalt võlaõigusseaduse § 644 lg 1 kohaselt kahe kuu jooksul, ei saa tellija enam tugineda töö lepingutingimuste mittevastavusele. (Võlaõigusseadus 2001, § 644 tsit. Oidermaa 2005: 231) Tasub veel mainida, et VÕS § 111 kohustuse täitmisest keeldumine vastastikuse lepingu puhul on võimalik, kui tellija viivitab maksete tasumisega (Võlaõigusseadus 2001, § 111).

Tellija kohustus on tasuda töövõtjale tehtud töö eest vastavalt lepingus sätestatud korrale. Tellija on kohustatud andma töövõtjale tema soovil enne lepingule allakirjutamist aruande maksevõimelisuse kohta.

Lisaks eelnevale, kui tellija ning töövõtja vahelises lepingus on kirjas punkt, mille kohaselt on tellija kohustuseks hankida teatud materjalid, seadmed või muud kaubad, siis peavad need olema hangitud õigeaegselt selliselt, et töövõtjal ei teki viivitusi ega takistusi töö teostamisel,

kusjuures tellija enda poolt hangitud kauba dokumentatsiooni eest vastutab tellija ise. (Oidermaa 2005: 232)

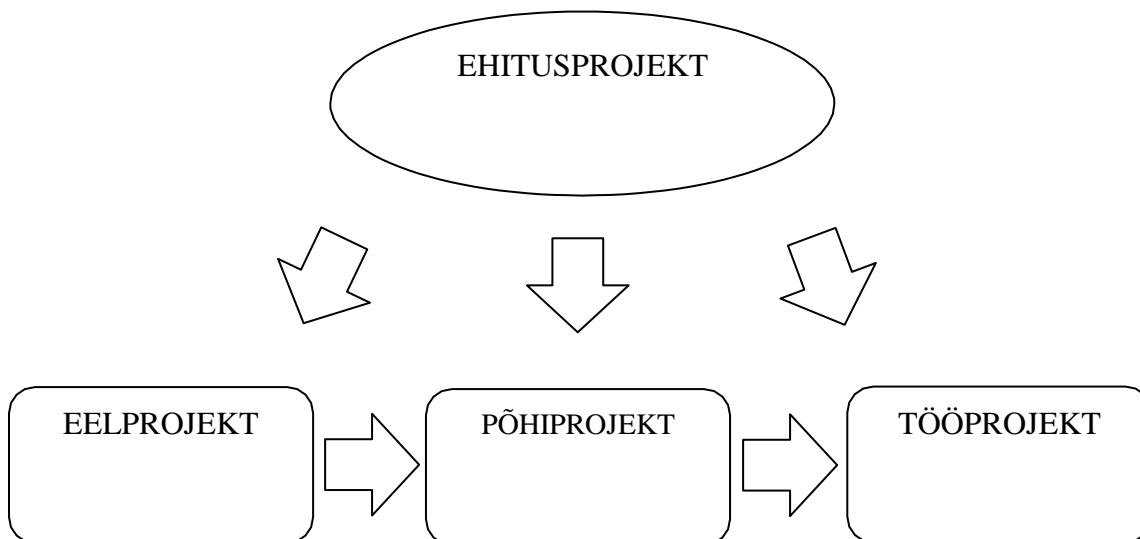
**Alltöövõtt.** Töövõtja esitab peale ehituslepingu sõlmimist tellijale kirjalikult nende alltöövõtjate juriidiliste või füüsiliste isikute nimed, kellega sõlmitakse lepingud konkreetsete osade tegemisel, eritööde tegemisel, seadmete ja materjalide hankimisel, eritööde tegemisel ja eriliste konstruktsioonide tegemisel. Olukorras, kus tellijal on vastuväiteid mingi kindla alltöövõtja suhtes, tuleb leida järgmine alltöövõtja, kelle aadressil nii tellijal kui töövõtjal vastuväited puuduvad. (Oidermaa 2005: 233)

Sarnaselt tellija ja töövõtja vahelisele lepingule sõlmib nüüd töövõtja ja alltöövõtja omavahel alltöövõtulepingu, milles lepitakse kokku mõlema osapoole õigustes ja kohustustes. Töövõtja on kohustatud alltöövõtjat informeerima lepingus muutunud tähtaegadest ja tingimustest, mis võivad edaspidist alltöövõttu mõjutada. Alltöövõtja kohustuseks on lepingus ettenähtud töö teostamine nõutud kvaliteediga ning tagama töövõtjale vajalikud dokumendid töö teostamise, materjalide, mehhanismide ja muude kasutatud seadmete kohta. (Ehitusseadus 2002, § 31 lg 1)

## **2.5. 2010.a Nõuded ehitusprojektile**

Analüüsides ehitusseaduse mõju ehituskeskkonnale, tuleb peatuda määrusel nr. 67, mis kehtestas, täpsustas nõuded ehitusprojektile. EhS § 18 lõike 5 ja § 23 lõike 10 alusel kehtestatud ja vastuvõetud määrus „nõuded ehitusprojektile“ sätestab minimaalsed nõuded ehitusprojekti staadiumitele ning ehitusprojektiga seotud dokumentidele. (Nõuded ehitusprojektile 2010, § 1)

Antud määruse kohaselt on defineeritud ehitusprojekti, kui ehitise või ehitise osa ehitamiseks vajalike dokumentide kogumit koosnedes seletuskirjast, tehnilistest joonistest, hooldusjuhenditest ning teistest asjakohastest dokumentidest. Ehitusprojekt peab lisaks eelnimetatule sisaldama ehitusloa ja kasutusloa taotlemisel vajalikke tehnilisi andmeid ning olema nii põhjalik, et oleks võimalik kontrollida selle vastavust kehtivatele seadustele ja õigusaktidele. (Nõuded ehitusprojektile 2010, § 3)



**Joonis 2** Ehitusprojekti staadiumid. (Allikas: Lõputöö autori koostatud)

Lisaks üldistele nõuetele on käesoleva määruse § 5 sätestatud ka ehitusprojekti kolm staadiumit, mis üksteist täiendades on siduvaks lähteülesandeks järgmisele staadiumile. Projekti staadiumis koostatud lahendused kooskõlastatakse tellijaga kirjalikult.

Ehitusprojekti koostatakse kolmes projekti staadiumis:

- 1) eelprojekt- projekti staadium, milles esitatakse asjakohast ning otstarbekat informatsiooni kavandatava ehitise kohta lähtudes tellija poolt esitatud lähteülesandest, geodeetilisest alusplaanist ja mitmesugustest muudest uuringutest, et oleks võimalik koostada orienteeruvat ehitusmaksumust. Eelprojektis määratakse ka ehitustööde kvaliteet ning määratakse kavandatava hoone eluiga
- 2) põhiprojekt- projekti staadium, mille koostamise aluseks on eelprojekti olemasolu. Selles staadiumis arendatakse edasi eelprojektis esitatud lahendused ja süsteemid selliselt, et oleks võimalik määrata ehituslikku eelarvet ning korraldada hankeid. Põhiprojektis sisalduvad arhitektuursed ja tehnilised joonised, parameetrid esitatakse selliselt, et oleksid kõikidele osapooltele üheselt mõistetavad, esitatakse olulisemad tüüplahendused ja määratakse kasutatavad materjalid ning tooted.



- 3) tööprojekt- projekti staadium, milles on täpsustatud eelprojektis ning põhiprojektis esitatud lahendused selliselt, et neid saab terviklikuks ehitada. Tööprojektis esitatakse nõuded ehitustoodetele, esitatakse tehnilised informatsioonid, tehakse lõplik materjalide valik ja määratakse lõplik kvaliteet. Lisaks eelnimetatule, saab tööprojekti abil viia ehitusmaksumuse veelgi täpsemaks. (Nõuded ehitusprojektile 2010, § 5)

## **2.6. 2015.a Ehitusseadustik**

11.02.2015 vastu võetud ning 01.07.2015 jõustunud ehitusseadustik (EhS) eesmärgiks on ehituse jätkusuutliku arengu soodustamine tagades ohutuse ning ehitatud keskkonna eesmärgipärase toimivuse ja kasutatavuse (Ehitusseadustik 2015, § 1). Võrreldes ehitusseadustikku 2002 välja antud ehitusseadusega, siis uues ehitusseadustikus palju põhimõttelisi erinevusi ei ole, küll aga on mõned punktid ajaga muutunud. Näiteks uues ehitusseadustikus ei käsitleta ehitise garantiid, täpsemaks on muutunud mõned terminid ja mõisted ning rangemaks on läinud nõuded. Ekslik oleks arvata, et 2015 aastast garantiid ehitusel enam ei eksisteeri. Vastupidi, garantii mõistet hakkab edaspidi reguleerima võlaõigusseadus (Võlaõigusseadus 2001, § 155). Päevakorda tekkis ka pädevuse küsimus, mis tähendas, et ettevõtja pidi olema tehtavate tööde tegemiseks piisavalt pädev asjatundlikkuse põhimõttest tulenevalt. Pädev on 2015 ehitusseadustiku alusel inimene, kellel on ette näidata vastav kutsekvalifikatsioon. Mõnevõrra uudne on ka seadustiku ülesehitus. Seadustiku üldosa keskendub üldistele ehitiste nõuetele ning eriosad keskenduvad eriehitistele. (Proosa, Pettai 2015: 97)

**Ehitis ja ehitamine.** 2015 aasta ehitusseadustikus on mõiste ehitis oluliselt laienenud tähendusega. EhS § 3 järgi on ehitis inimtegevuse tagajärjel maapinnaga ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus lubab ehitist eristada ümbritsevatest teistest asjadest. Ühtlasi saab ehitis olla kas rajatis või hoone. Rajatise ja hoone erinevus seisneb asjaolus, et hoone on katuse ning teiste piiretega isoleeritud siseruumiga ehitis. Lisaks eelnevale tasub rõhutada ka fakti, et rajatis ei ole hoone. Ajutine ehitis on lühemaks, kui viieaastaseks kasutamiseks, mis tuleb tingimata lammutada selle viie aasta möödumisel (kui seda veel tehtud ei ole). (Ehitusseadustik 2015, § 3, § 4)

Peatudes ehitamise sisulisel olemusel ning selle ülesehitusel sätestab Ehituseadustik, vt EhS § 4 lg 1 ehitamise sisu erinevate tehnoloogiate tegevustena. Nimelt antakse ehitustehnoloogiline toimingute loetelu alljärgnevas, millest olulisemad on:

- i. ehitamine on ehitise püstitamine, mis tähendab seda, et ehitamiseks sobiv maaüksus hoonestatakse esmakordselt uue ehitisega;
- ii. rajamine, on samuti seotud ehitise kui sellisega ent terminoloogilaselt rakendatav ehitise osale, mida nimetatakse rajatiseks<sup>5</sup>;
- iii. paigaldamine;
- iv. lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus.

Eelnimetatud tegevuste tulemusel kerkib ehtis või kujunevad ümber ehitise füüsilised omadused. Ehitamiseks võib pidada ka pinnase või katendi ümber asetamist niisuguses mahus, millel on püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja seos ehitisega 2015 aasta EhS järgi loetakse ehitamiseks veel ka ehitise ümberehitamist, laiendamist ja lammutamist. (Ehitusseadustik 2015, § 4 lg 1)

**Hea tava.** Vastavalt käesoleva ehitusseadustiku üldosa 2. peatüki § 7 järgi tuleb ehtis projekteerida, korras hoida ning ehitada hea tava kohaselt ent lisaks eelnimetatud olukordadele, tuleb seda järgida ka kõikides muudes antud seadustikuga reguleeritud tegevustes (Ehitusseadustik 2015, § 7). Hea tava kui mõistet EhS ise lahti ei mõtesta ning jätab nii-öelda turu otsustada. Tõenäoliselt eeldatakse, et hea tava kui termin tähendab keskkonnaga sobitamist ning hea tava järgi on ehitatud siis, kui on kasutatud kehtivaid ehitusstandardeid. (Proosa, Pettai 2015: 21) Hea tava järgib kolme põhimõtet, milleks on ohutuse põhimõte, keskkonnasäästlikkuse põhimõte ning asjatundlikkuse põhimõte.

Neist esimene koondab enda alla ehitise, ehitamise ning ehitise kasutamise ning ehitamisega muu seonduva tegevuse ohutuse. Ohutu on see siis, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või meid ümbritsevale keskkonnale. Ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab endas loodus- ning kultuuriväärtuse kaitset ning lisaks asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist. Teine põhimõte ehk keskkonnasäästlikkuse põhimõte seisneb selles, et ehtis, ehitamine ja ehitise kasutamine olgu võimalikult keskkonnasäästlik ning ühtlasi peab ehitamisel kasutama säästlikult loodusvarasid.

Hea tava kolmas ja viimane põhimõte ehk asjatundlikkuse põhimõte jaguneb kolmeks alapunktist:

1. Asjatundlikkuse põhimõte kohaselt on isik kohustatud rakendama hoolsuskohustust, et tagada oma tegevuses ohutus, arvestades kehtestatud nõudeid eesmärgiga jõuda

---

<sup>5</sup> Nii võib öelda, et uus hoone ehitakse ja uus rajatis rajatakse

nõuetekohase tulemuse saavutamiseni. Ära ei tasu unustada, et asjatundlikkuse peamiseks eelduseks on tegevuse omapärale vastav kompetents.

2. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt peab majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik täitma selgitamiskohustust, mis hõlmab nii teabe edastamist enese tegevusega seonduvates küsimustes kui ka valdkonnaga seonduvate inimeste informeerimist asjaoludest, mis mõjutavad ehitise turvalisust, selle asjakohasust kehtestatud nõuetele ja eksploateerimise otstarbele.
3. Asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt on majandus- ja kutsetegevuse raames tegutsev isik kohustatud tegema koostööd teiste ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel kaasa löövate osapooltega, tagades ehitamistegevuse mõistlikkuse ja ehitusprojekti erinevate osade kokkusobivuse ja koostoimimise. (Ehitusseadustik 2015, § 8, § 9, § 10)

**Ehitisele kehtestatud nõuded.** Ehitisele kehtestatud nõuete üldpõhimõtte on, et ehitise peab kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olema ohutu. (EhS § 11 lg 1). Ehitise kasutusea mõistet pole antud ehitusseaduses lahti mõtestatud ent ehitusseaduse seletuskirja kohaselt on defineeritud kasutusiga kui ajavahemikku, mille vältel on ehitise funktsionaalselt kasutatav. Seega võib tekkida olukord, mil ehitise eluea jooksul saab kasutusiga läbi ning uuesti kasutusele võetud. (Proosa, Pettai 2015: 39)

EhS § 11 lõike 2 kohaselt hõlmavad ehitisele esitatavad nõuded asjakohasel juhul:

- 1) mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust;
- 2) tuleohutust;
- 3) hügieeni, tervist ja keskkonda;
- 4) kasutamise ohutust ja juurdepääsu, sealhulgas ehitisest inimeste evakuatsiooni ja pääste vajadusi ning operatiivkaarti;
- 5) kaitset müra eest;
- 6) energiasäästlikkust ja -tõhusust;
- 7) loodusvarade säästvat kasutamist;
- 8) puudega inimeste erivajadusi;
- 9) ehitise toimivust ja koostoimimisvõimet ning ühilduvust;
- 10) kasutusotstarbest ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk seisundinõudeid, sealhulgas korrashoiunõudeid;
- 11) ehitise ja selle asukoha märgistamist.

Need eelnevalt toodud ehitisele esitatavad nõuded on oma olemuselt miinimumnõuded, mis iga ehitise puhul ei pruugi olla asjakohased. Samas ei tasu unustada, et need miinimumnõuded peavad olema tagatud kõikidel asjakohastel ehitistel, ka neil, mille ehitamisest ei teavitata ja ühtlasi ei taotleta ka ehitusluba. (Proosa, Pettai 2015: 40)

**Ehitusloakohustuslik ja ehitusloakohustuseta ehitis.** Et analüüsida ehitusloakohustuslikkust tuleme esmalt meelde, mis on ehitusluba. Ehitusloaks nimetatakse kohaliku omavalitsuse heakskiitu püstitada ehitusloale tähistatud maatükile ehitist, rohkendama ehitist, rekonstrueerida ehitist või selle osa ning lammutada ehitusloale tähistatud ehitist (EHS 2002 § 22 lg 1). Ehitusloakohustuseta ehitisi saab liigitada kaheks.

- 1) Ehitised, mille püstitamisest ei pea teavitama kohalikku omavalitsust ehk ehitised, mida ei ole EhS lisa 1 märgitud, ehitisealuse pindalaga kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5m kõrgusega elamu või selle kõrvalhoone.
- 2) Ehitised, mille püstitamisest tuleb kohalikku omavalitsust teavitada.

Mõlema suuna juures tuleb siiski meele pidada asjaolu, et need ehitised peavad vastama EhS § 11 lg 2 esitatud ehitistele kehtestatud üldistele nõuetele ja põhimõtetele. (Proosa, Pettai 2015: 38)

**Ettevõtja pädevus ja pädev isik.** Ettevõtja peab olema vastavat tööd tehes pädev ning omab vastavat ja tõendatavat kutsekvalifikatsiooni. Ehitusluba väljastav või ehitusjärelvalvet teostav asutus võib keelata ning peatada ehitustööd seni, kuni tööd hakkab tegema pädev isik. Oma pädevuse kohta eksitava informatsiooni andmine on keelatud. (EhS 2015, § 22 lg 1)

Pädev isik teeb, kontrollib iseseisvalt töid, mille tegevusalal on tal vastav kvalifikatsioon või registreering. Pädev isik on kohustatud täitma oma tööülesandeid asjatundlikult ning nõutava hoolsusega (EhS 2015, § 23).

### **3. UURINGU TULEMUSED JA ANALÜÜS**

#### **3.1. Uurimisküsimused**

Tutvudes lähemalt Eesti lähiajalooga, on selge, et meie riik on muutunud sotsialistliku ideoloogiaga riigist tsiviliseeritud ja demokraatialikuks riigiks, liitunud erinevate organisatsioonidega, ühingute ja liitudega, mis on tinginud seadusandluse muutumise. Et analüüsida ja selgitada välja ehitusseaduse muutumise mõju ehituskeskkonnale perioodil 1995-2019, keskendus antud lõputöö autor teoreetilise kirjanduse ning õigusnormide läbitöötamisele.

Töö uurivas osas analüüsiti ning kirjutati üles huvitavamad ning töö autorit enim paeluvad küsimused, mis ehitusmaastiku seadusandlusega tutvumisel tekkisid. Küsimustele ei olnud õigeid ega valesid vastuseid, vaid mõte oli koguda informatsiooni staažikate inimeste läbielatud kogemuste põhjal vastandades saadud informatsiooni Eestis välja antud õiguslike normidega.

#### **3.2. Intervjuu**

Teabevajaduse saamisel kasutati antud töös intervjuu teel andmete kogumise viisi, kuna töö temaatika on nii laiapõhjaline ning keeruline oleks saavutada soovitud tulemust küsitluste või muu viisi läbi. Intervjuu läbiviimisele aitas ühtlasi kaasa ka töö autori kogemus ehitusmaastikul nii alltöövõtja kui peatöövõtja rollis omandatud kogemuste ja tutvuste kaudu.

Intervjuu küsimused said valitud selliselt, et saadud vastused oleksid kindlasti asjakohased, kõigile osapooltele lihtsasti mõistetavad ning kerged vastata ent millede rõhuasetus oleks seatud varem teoreetilist tausta uurides tekkinud probleemsetele kohtadele. Küsimuste eesmärgiks seadis autor kinnituse saamise tema tööpraktikas ning teoreetilises pooles tekkinud probleemsetele aspektidele seadusandluses.

Intervjuu koostamisel lähtuti antud lõputöö eesmärgist ja uurimisülesandest. Keskenduti rohkem seadusandlusele, mis antud välja aastatel 2002 kuni tänaseni põhjusel, et muuta küsimustikku konkreetsemaks. Põhjus seisneb selles, et seaduse regulatsioonidega tutvudes

ning ka teises peatükis lahti seletatuna ilmnes, et aastal 2002. a välja antud Planeerimisseadus ning Ehitusseadus muutsid esimest korda ehitustegevuse asjakohasemaks, täpsemaks ning põhjalikumaks.

Intervjueeritavate ehitusturu spetsialistidega läbiviidavate arutelude aluseks olev intervjuu koosnes oma ülesehituselt kahest blokist. Esimeses blokis kaardistati intervjueeritava andmed, mis sisaldasid nime, ametikohta, ettevõtte nime, tööstaaži ehitusturul ning pädevust. Intervjueeritavateks olid Eesti ehitusturul tegutsenud pikema kui 10-aastase tööstaažiga inimesed, kel piisav kogemus muutunud seadusandluse kommenteerimiseks. Intervjuu esimene ehk andmete tabel on esitatud tabelis 1 „Intervjuu andmete ankeet“.

**Tabel 1.** Intervjuu isikuandmete ankeet (Osa 1)

Nimi	Näitaja
Ametikoht	
Ettevõtte	
Staaž ehitusel	
Pädevus (kutseline kvalifikatsioon)	

*Allikas: Lõputöö autori koostatud.*

Lõputöö eesmärgis püstitatud uurimusülesandes ning seadusandluse analüüsimisel tekkinud teemad, mis intervjueeritavatega puudutatud said, olid:

1. *Kuidas on ajaga, mil te ehitusturul tegutsenud olete, muutunud ehitusprojekti kvaliteet? Mis võib olla muutuste põhjusteks?*
2. *Hea tava küsimus ehituses. Mis on ehitaja jaoks hea tava ning kuidas seda rakendatakse?*
3. *Kuidas suhtusid isikukaitsevahenditesse ja nende hankimistesse töövõtjad varem (enne 2015 EhS välja andmist) ning nüüd (peale 2015 EhS)?*
4. *Ehitusseaduse 2002 kohaselt, on töövõtja olnud kohustatud teavitama materjalide ja kaupade defektidest tellijat. Mida on näidanud/näitab reaalne elu?*
5. *2002 ehitusseaduse kohaselt pidi ettevõtja ehitamiseks olema pädev või olema vastavas õigussuhtes pädeva inimesega. Kuidas selline lause seaduses ehituskäiku muutis? Kas oli ka olukord, mil pädev inimene ehitatava objektiga üldse tutvunudki polnud?*

6. 2002 EhS järgi oli tellija kohustuseks kasutusloa taotlemine. Kuidas on olukord turul täna?
7. 2002 EhS kohaselt tuleb ehitada ja kasutada sertifitseeritud kaupsid. Kuidas on ehitustegevust mõjutanud CE märgiste nõue?
8. Omanikujärelevalve peab EhS 2002 kohaselt teostama pidevat kontrolli ehitatava objekti üle. Kuidas on olukord turul täna? Kui palju rõhku pannakse objekti üldisele korrale?
9. Alltöövõtja ja peatöövõtja kohustusteks on 2002 EhS kohaselt olnud dokumentatsiooni esitamine tellijale. Kuidas hindate töövõtjate tulemuslikkust dokumenteerimisel?
10. Mis motiveeriks paremini, kiiremini dokumentatsiooni korda ajama?
11. Kas teie kogemuste põhjal on ehitusseaduse muutumine/täpsustamine ehitustegevusele kaasa aidanud või seda hoopis raskendanud?

Intervjueeritavate valikul lähtusin asjaolust, et intervjuu oleks võimalikult tulemuslik ehk annaks töö autorile piisavalt materjali analüüsi koostamiseks. Valituks said ka ettevõtted ja ettevõtjad, kellel oli eelduslikult kogemusi kommenteerimaks nii peatöövõtja kui ka alltöövõtja seisukohta. Positiivseks üllatuseks intervjuude planeerimisel oli aga intervjueeritavate vastutulek ning huvi arutada antud teemat. Intervjuudes osalenud isikud on esitatud tabelis 2 „Intervjueeritavate andmed“

**Tabel 2.** Intervjueeritavate andmed

Nimi	Ametikoht	Ettevõtte	Staaž ehitusel	Pädevus/ töökogemus
Anno Veider	Ehitusjuht	Embach Ehitus OÜ	15 aastat	Ehitusalane kõrgharidus (EMÜ) Tase 7 insener
Raino Nurme	Ehitusettevõtte juht	Uniro Grupp OÜ	12 aastat	12 aastat ehitusettevõtte juht
Talis Vooor	Ehitusettevõtte juht	Toome Elekter OÜ	17 aastat	Elektrik Tase 4
Tarmo Raig	Ehitusettevõtte juht	Krona Teetööd OÜ	13 aastat	13 aastat ehitusettevõtte juht
Ain Rebane	Ehitusjuht	Embach Ehitus OÜ	26 aastat	Kutsetunnistus– diplomeeritud

				ehitusinsener 5, üldehitus, veevarustus, kanalisatsioon.
Arvi Angerjäär	Ehitusettevõtte juht	Climaref OÜ	25 aastat	17 aastat kõlmamehaanik
Kaarel Vislapuu	Ehitusettevõtte juht	Climaref OÜ	17 aastat	Kõlmamehaanik tase 2

Allikas: Lõputöö autori koostatud.

Teostatud intervjuud talletati kirjalikul teel. Intervjueeritavalt on võetud ka nõusolek antud intervjuu talletamisel ning intervjuude käigus koostatud kokkuvõtete kasutamises käesolevas lõputöös. Saadud kokkuvõtete põhjal ning varasema teoreetilise poole analüüsimisel on koostatud antud töö peatükk 3.3 Uurimistöö analüüs.

### 3.3. Uurimistöö analüüs

Intervjuude tulemusel ilmnas tõsiasi, et kuigi peale taasiseseisvumist välja antud erinevaid ehitustegevust reguleerivaid regulatsioone, on läbivaks teemaks ikkagi napilt seaduse punktidesse mahtumine või kohati üldse seaduse ning nii öelda hea tava (vaata punkti 2.6 Hea tava) eiramine. Selleks, et analüüsida ehitusseaduse ja selle muutumise mõju ehituskeskkonnale, tuleb staažikate intervjueeritavate vastused küsitud küsimustele lahti mõtestada ning püüda mõista, miks saadud vastused ühtisid olgugi, et intervjueeritavad inimesed küsitud küsimusi enne intervjuud arutada omavahel ei saanud mistõttu kokkumäng on täielikult välistatud.

Järgnevalt toob käesoleva töö autor välja küsimused ning intervjueeritavate vastused lisades sinna selgitusi, mõtisklusi.

*1. Kuidas on ajaga, mil te ehitusturul tegutsenud olete, muutunud ehitusprojekti kvaliteet? Mis võib olla muutuste põhjusteks?*

Ehitusprojekti kvaliteet on läbi aastate olnud kõikide käesoleva lõputöö raames intervjueeritavate osapoolte jaoks läbiv probleem, sest ehitusprojektist saab alguse kogu edasine ehitustegevus. Ehitaja ning edasiste osapoolte jaoks muutub ehitamine ning ehituse kavandamine raskemaks puuduliku või kehva ehitusprojekti tõttu.



Intervjueeritavad on üksmeelel, et ehitusprojekti kvaliteet on tõusnud ajaga, mil nad ehitusturul tegutsenud on ent see sõltub palju ka projekti mastaabist ning tellijast. Üldiselt kehtib seaduspära, et mida suuremahulisem on kavandatav ehitis, seda põhjalikum on ka projekt. Era tellijad, kel finantsiline võimekus väikesem, ei panda rõhku tööprojektile ning ehitatakse sisuliselt pildi järgi. Vastandades era objekte riigi objektidega, on intervjueeritavate kogemus hoopis teistsugune. Intervjueeritavad on seisukohal, et riigi objektidel on ehitusprojekt põhjalikum, lahendused on täpsemad ning viimase aja trendiks on ka BIM<sup>6</sup> kasutamine.

## *2. Hea tava küsimus ehituses. Mis on ehitaja jaoks hea tava ning kuidas seda rakendatakse?*

Käesoleva töö intervjuusid läbi viies tundus autorile, et kõige enam valmistas intervjueeritavatele raskusi just antud hea tava küsimusele vastuse formuleerimine. Teemat võib raskeks teha asjaolu, et ehitusprojektide seletustes esineb lause, mis näeb ette ehitamist hea tava kohaselt ent ehitusseadused hea tava terminit otseselt ei defineeri, mistõttu võib olla keeruline üheselt antud terminit mõista.

Intervjueeritavate jaoks on hea tava rohkem eetilise küsimus, leides, et hea tava on ehitustegevuses kasutatud materjalide, ehitustegevuse turvalisuse ning töö kvaliteedi piir, millest alla ei minda. Jõuti arusaamale, et projektis projekteeritud ehitusosade eluea tagamine (kandvad konstruktsioonid- 50, liinid, trassid, seadmed- 20 aastat, teede katted, elektriinstallatsioon, automaatika, katlad ja boilerid- 10 aastat<sup>7</sup>) ning võimalikult hea asja pakkumine ongi hea tava.

## *3. Kuidas suhtusid isikukaitsevahenditesse ja nende hankimistesse töövõtjad varem (enne 2015 EhS välja andmist) ning nüüd (peale 2015 EhS)?*

Isikukaitsevahendite kasutamine ehitusel on aktuaalne probleem ka täna. Vastavalt tööinspektsiooni 2018 aasta tööõnnetuste aruandele tegevusalade lõikes, on ehituse valdkonnas tööõnnetuste sagedus üsna kõrge. Põhjusteks võivad olla puudulikud ohutusjuhendid, puudulik juhendamine ja kontroll, puudusi omavad töövahendid, puuduv

<sup>6</sup> BIM- lühend terminist *Building Information Modeling* (ehitise informatsioonimudel) on ehitiste virtuaalne 3D mudel, millest on hea leida soovitud päringuid.

<sup>7</sup> Aare Seemen „Ehitise vastuvõtmise problemaatika.“

märgistus liikumisteedel, vähene isikukaitsevahendite kasutamine ning tegelikkusele mittevastavad riskianalüüsid. (Tööinspektsioon 2018)

Intervjueeritavate kogemus on, et ehitusel tuleb pidevat kontrolli teostada isikukaitsevahendite kasutamise üle, sest isegi kui inimeste teadlikkus ohutusvahendite kasutamisest on tõusnud, on nende kasutamine puudulik. Ollakse üksmeelel, et võrreldes 10-aasta taguse perioodiga, on üldine kiivri ja turvajalanõu katmise trend tõusnud ning tööliste jaoks tunduvad need nüüd viimaks iseenesestmõistetavad. Küll aga üldine tööriietus, prillide kandmine lõikamisel ning kuulmiskaitsevahendite kasutamine kõrge müraga situatsioonides on endiselt puudulik ning vajab platsil pidevat kontrollimist.

Intervjueeritavad lisasid ka, et peale isikukaitsevahendite on suuremad rõhku hakatud pöörama ka redelite ning tellingute ohutusele, ohutusvahendite kasutamisele neil töötamisel.

*4. Ehitusseaduse 2002 kohaselt, on töövõtja olnud kohustatud teavitama materjalide ja kaupade defektidest tellijat. Mida on näidanud/näitab reaalne elu?*

Küsimuses, kas töövõtja teavitab defektsetest materjalidest tellijat, lähtus töö autor alltöövõtja ja peatöövõtja seisukohtadest. Saadud seisukohad erinevad kahe grupi vahel.

Esimese osapoole moodustavad need, kes tegelevad igapäevaselt rohkem peatöövõtuga. Nende arvates on areng korrektse ehituse suunas toimunud ent pikk maa on veel minna. Igapäevaselt üritatakse peita ning vassida defektseid kohti lootuses, et keegi ei märka. Põhjusti võib otsida kiires ehitustempos, ebakompetentsetes ehitajates või siis rahas, mis kulub defektse kauba, seadme või materjali vahetamisel.

Teine osapool ehk need, kes tegelevad igapäevaselt rohkem alltöövõtjana leiab ühiselt, et annavad pea alati teada defektsetest toodetest ja murekohtadest, mis puudutab nende ning ka teiste tööd.

Mõlema grupi osapooled nõustuvad, et kui tellivad kaupa läbi kolmanda ettevõtte, siis antakse tarnijale koheselt teada vigasest kaubast ning palutakse see kiiremas korras ümber vahetada. Sama põhimõte kehtib ka siis, kui ehitusel tellija ise midagi tellib.

*5. 2002 ehitusseaduse kohaselt pidi ettevõtja ehitamiseks olema pädev või olema vastavas õigussuhtes pädeva inimesega. Kuidas selline lause seaduses ehituskäiku muutis? Kas oli ka olukord, mil pädev inimene ehitatava objektiga üldse tutvunudki polnud?*

Intervjueeritavad on seisukohal, et aeg, mis jääb 10 aasta taha, oli pädeva vastutava inimese seisukohalt sageli väga segane. Vastavas õigussuhtes pädeva inimesega olemine otseselt ehituse käiku ei muutnud ent esines olukordi, mil lepingutele tekkisid allkirjad isikutelt, kes ei olnud objektidel üldsegi käinud ning tõenäoliselt end asjaga kurssi viinud. Intervjueeritavad lisasid veel ka, et olla pädev on viimase 2 aasta trend, millele varasemalt rõhku ei asetatud. Palju oli turul ehitustegevuse juhte, kes astusid kõrgkooli ehitust õppima ent jäid nii öelda eluaegseteks üliõpilasteks.

Intervjueeritavad lisasid, et taolist käitumismustrit, mil allkirjad lepingutele ja aktidele tekkisid inimeste poolt, keda keegi ei teadnud, esineb ka täna. Paljud alltöövõtjad on läinud teed, mil kaetud tööde akte ning muid pabereid koostavad inimesed, kel puudub selleks erialane pädevus ning allkirjad sellistele paberitele on tekkinud inimeste poolt, kes end platsil näidanud ei ole. Küsitav on muidugi sellise käitumismustri juures see, kuivõrd palju allkirja andnud inimesed reaalselt asjast teadlikud on.

*6. 2002 EhS järgi oli tellija kohustuseks kasutusloa taotlemine. Kuidas on olukord turul täna?*

Küsimusele, kelle kohustus on kasutusloa taotlemine ning kes seda reaalselt teeb, vastasid intervjueeritavad, et lepingujärgselt on see kohustus siiski tellijal ent elu on näidanud vastupidist. Riigi objektid välja jättes lasub kasutusloa kohustus siiski ehitajal. Intervjueeritavad leidsid, et sageli on tellijal ka vähe teadmisi või oskusi dokumentidega ringi käimisel ning see tingib ehitaja sekkumise nii dokumentide üleslaadimisel kui ka kasutusloa taotlemisel vihjates ka siin hea tava küsimusele.

*7. 2002 EhS kohaselt tuleb ehitada ja kasutada sertifitseeritud kaupasad. Kuidas on ehitustegevust mõjutanud CE märgiste nõue?*

Intervjueeritavad leidsid, et nende ehitustegevust sertifitseerimise nõue oluliselt ei raskendanud. Leiti, et sertifitseerimise nõue on väga oluline tagamaks kvaliteetsete kaupade ja materjalide kasutamine ehitusel.

Peatöövõtjana igapäevaselt töötavad intervjueeritavad lisasid, et nende kogemuse põhjal puudutas sertifitseerimine kõige rohkem metallkonstruktsioonidega ja armatuuriga tegelevate ettevõtete tegevust, sest enam ei tohtinud sertifikaati mitteomav inimene keevitada ning loomulikult ei tohtinud kasutada sertifikaati mitteomavat materjali. Kuna metalli imporditakse Eestisse sisse, siis pidid osa alltöövõtjatest sertifikaatide puudumise tõttu tarnijad vahetama.

Climaref OÜ külmaseadmetega tegeleva ettevõtte juhid Arvi Angerjäär ja Kaarel Vislapuu lisasid, et nende ettevõtte tegutsemisaastast alates (2003) on kasutatud ainult CE märgisega tooteid, kuid ainult CE märgis ei ole siiani omanikujärelevalvet ning tellijat rahuldanud, vaid tahetakse ka lisa sertifikaate ning teatud juhtudel soovib järelevalve esindaja ka toodete vastavustunnistusi (EPA).

*8. Omanikujärelevalve peab EhS 2002 kohaselt teostama pidevat kontrolli ehitatava objekti üle. Kuidas on olukord turul täna? Kui palju rõhku pannakse objekti üldisele korrale?*

Omanikujärelevalve roll ehituses on teostada pidevat järelevalvet ehitatava ehitise üle ehitamise alguskuupäevast kuni kasutusloa saamiseni, kuid kontrolli all ei peeta silmas ainult ehitustegevuse korrektsust, vaid omanikujärelevalvet teostaval isikul on ka teisi kohustusi. (vaata peatükk 2.4.2. Ehitise omaniku õigused ja kohustused).

Küsimusele, kui aktiivset kontrolli teostab omanikujärelevalve objekti üle ning palju rõhku ka objekti üldisele korrale pannakse, olid intervjueritavate vastused üksmeelsed. Intervjueritavate kogemuse põhjal on omanikujärelevalve tegevus olnud varem ning on ka praegu pingsam ja põhjalikum vaid siis, kui tegemist on suuremahulise objektiga. Järjest rohkem on hakatud tähelepanu pöörama üldisele objekti korrale, milleks on pesemisvõimalused, wc-d, esmaabivahendid ning tulekustutusvahendid.

Intervjueritavate vastuste põhjal selgub, et era tellijad sageli ei mõista omanikujärelevalve vajalikkust ning ei leia selleks piisavalt vahendeid. Sageli ei mõisteta, et omanikujärelevalvesse panustamine võib hilisemates etappides säästa palju raha ning aega. Leiti ka, et väiksemate objektide nullilähedase järelevalve tõttu esineb rohkem probleeme ning lahkkelisid ehitustegevuses, kui näiteks riigi objektidel, kus omanikujärelevalve tase on üldjuhul väga hea.

Külmaseadmetega ja elektriga tegelevad intervjueritavad lisasid, et omanikujärelevalve kontroll on üldehituses suurenenud võrreldes ajaga, mil nemad ehitusturule tulid. Küll aga on igapäevane olukord see, mil omanikujärelevalve elektritööde ning muudest eritööde alal pädev ei ole ning sageli ei süvene isegi projekti, mis tähendab, et nende tööd omanikujärelevalve eriti ei mõjuta. Intervjueritavate sõnul on aga olukord turul kontrolli all, sest sageli on peatöövõtjate enda meeskonnas piisavalt spetsialiste, kes suudavad jälgida ja lahendada ka eritööde teostamisel tekkinud probleeme ning kontrollida tehtud tööde korrektsust.

*9. Alltöövõtja ja peatöövõtja kohustusteks on 2002 EhS kohaselt olnud dokumentatsiooni esitamine tellijale. Kuidas hindate töövõtjate tulemuslikkust dokumenteerimisel?*

Antud küsimuse vastused erinesid taas kahe osapoolle vahel. Esimesed, kes igapäevaselt peatöövõtjana tegutsevad, leiavad, et kehtib lause: „kala hakkab mädanema peast“. Alltöövõtjatelt dokumentatsiooni nõudmine ja täitmine algab ikkagi peatöövõtjast endist. Töövõtulepingutes on olnud ja on tänaseni kirjas, et töövõtu juurde kuulub ka täitedokumentatsiooni esitamine, mille puudumisel lepingut ei lõpetata. Õige oleks selliselt ka tegutseda ent reaalne peegeldab olukorda, mil kiire ehitustempo ja sageli rohkete töökohustuste kuhjumine väheste inimeste õlule lükkab dokumentatsiooni täitmise edasi hetkeni, mil hakkab kiire. Sellisel juhul võib aga tekkida olukord, mil alltöövõtjaga kontakti luua ei õnnestu ning dokumentatsiooni täitmise kord kannatab.

Teised, kes rohkem alltöövõtjatena esinevad, nõustuvad dokumentatsiooni täitmise vajalikkuses ning usuvad, et saavad sellega hästi hakkama. Ollakse seisukohal, et nende teadlikkus dokumentatsiooni õigeaegsel täitmisel on suurenenud ent sageli pole selleks leitud piisavalt aega, kuigi näiteks materjalide sertifikaatide otsimist lihtsustab internetis leiduvate maaletoojate vabavaras olevad paberid.

Mõlemad osapooled leiavad, et tegelikult on dokumentatsiooni täitmine ning üleslaadimine tehtud kõikidele väga kasutajasõbralikuks. Paljud objektid on minemas või juba läinud üle näiteks Bauhub<sup>8</sup> keskkonnale, milles sõltuvalt ettevõttele on juba valmis tehtud lepingute ning erinevate aktide põhjad. Jääb vaid tühjad kohad numbritega asendada.

*10. Mis motiveeriks paremini, kiiremini dokumentatsiooni korda ajama?*

Antud küsimusele vastasid kõik intervjuueeritavad üheselt- pidev nõudmine koos kontrolliga ja raha. Töövõtulepingutes on üldjuhul kirjutatud ka punkt, mil leping lõpetatakse alles siis, kui kogu töö koos täitedokumentatsiooniga on esitatud, mis sisuliselt tähendab sõltuvust rahast.

*11. Kas teie kogemuste põhjal on ehitusseaduse muutumine/täpsustamine ehitustegevusele kaasa aidanud või seda hoopis raskendanud?*

---

<sup>8</sup> Bauhub keskkond- ehitusdokumentide digitaliseerimise teenust pakkuv andmebaas.

Ehitusseaduse muutumise/täpsustamise mõju ehitustegevusele lugesid intervjuueeritavad positiivseks nähtuseks põhjusel, et ehitustegevus on muutunud ajaga korrektsemaks ja korralikumaks. Toodi esile, et näiteks CE märgistuse kasutuselevõtt tõstis kasutatavate kaupade ja toodete kvaliteedi uuele ning kõrgemale tasemele, et vähendada ohutegurit ebakvaliteetsete kaupade kasutamise näol. Intervjuueeritavad leiavad, et ehitusseaduse muutumised ja täpsustamised on ehitustegevust komplitseeritumaks teinud koos oma kõikide dokumenteerimistega ent mõistetakse, et see kõik on parema ehitustava jaoks. Eraldi tuleks mainida, et mitte ükski seadus kaasaarvatus ehitusseadused ja planeerimisseadused ei ole mõeldud ja täpsustatud selleks, et kellegi elu keerulisemaks teha, vaid selleks, et kergendada antud valdkonna tööd ehk et oleks, millest juhinduda.

## 4. ARUTELU JA JÄRELDUSED

### 4.1. Intervjuusid läbivad probleemid

**Ehitusprojekt.** Ehitusprojektil on määruse nr. 67 § 18 lõike 5 ja § 23 lõike 10 alusel 3 staadiumi (vt. 2.4 2010 Nõuded ehitusprojektile):

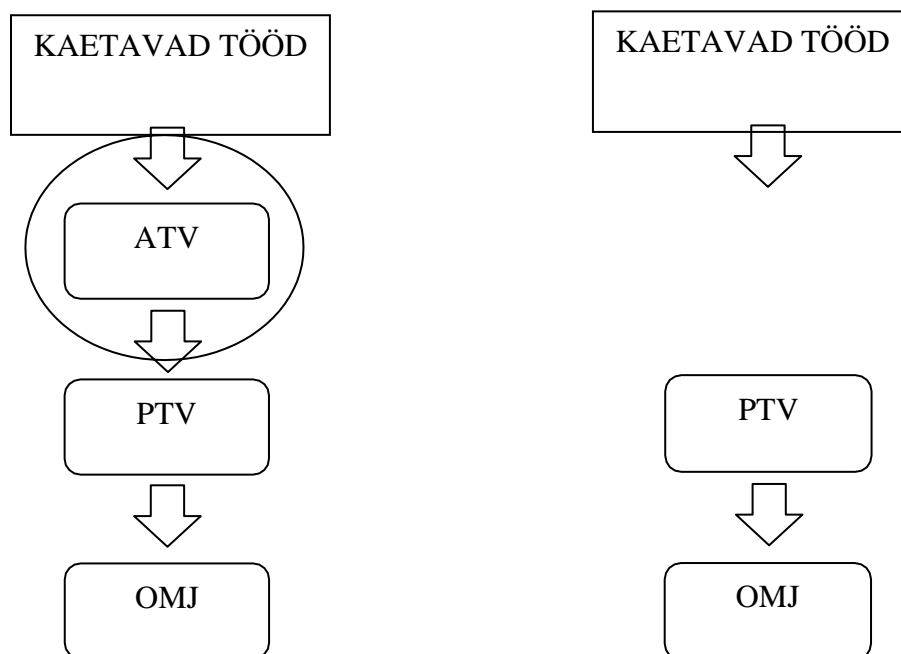
- eelprojekt;
- põhiprojekt;
- tööprojekt.

Käesoleva lõputöö raames läbiviidud eeldatava suure tööstaažiga ehitusturu spetsialistide intervjueerimise teel saadud vastuste tulemusena väidab autor, et täna, 05.2019 on endiselt puudulik projekti erinevate staadiumite kasutamine ehituses. Intervjueeritavate vastuste põhjal selgub pigem reeglits saanud tõsiasi, et era tellijad ei eralda piisavalt vahendeid põhiprojekti ning tööprojekti koostamise jaoks. Tõsi on, et puuduv tööprojekt võib jätta hilisemate probleemide tekkimisel palju vaidlemisainet. Suuremahulistel objektidel, mis intervjueeritavate seisukohtade põhiselt vastanduvad sageli riigi objektidega, on aga projektid väga täpsed ning on ka kasutatud BIM-i luues veelgi täpsema ülevaate ehitisest.

Positiivseks küljeks ehituskeskkonna arengu puhul võib intervjuude analüüsi tulemusena lugeda üldise ehitusprojekti täpsemaks muutumise arengut. Projektide koostajad on omandanud piisavalt kogemusi ning saanud aru, et hea ehitusprojekt tingib ka kiirema ning korrektsema ehituse kulgemise. Lisaks väidab autor, et idee projekti, eskiis projekti, tehnoloogiliste lahenduste ja tööde teostamiseprojekti koostamine pole täna küll kohustuslikud, kuid mis kindlasti aitaksid kaasa täpsustamiseks keerulisemaid lahendusi luues kõigile ehitustegevuses olevatele huvipooltele lisainformatsiooni.

**Pädevus.** EhS kohaselt on pädev inimene (vt. 2.6 Pädevus) see, kes omab vastava töö tegemiseks tõendatavat kutsekvalifikatsiooni, teeb oma tööd asjatundlikult ning nõutava hoolsusega. Intervjuude teemasid analüüsides selgus, et ehitusturul on suureks probleemiks alltöövõtjate pädevus, mida sageli olemas ei ole.

Intervjueerides igapäevaselt peatöövõtjatena tööd tegevaid inimesi ilmnes veel ka tõsiasi, et palju tekib olukordi, kus alltöövõtjad üritavad oma teadmatusest, rumalusest või muul viisil kasutada neile kätte antud defektseid tooteid. Sagedasem on taoline teguviis kaetavate tööde juures, mil defektset toodet hiljem näha ei ole. Huvitav on aga see, et peatöövõtja ei tohiks olla ainus lüli, kes kaetavaid töid kontrollib, vaid enne kinni katmist peab kontrolli teostama ka omanikujärelevalve (vt. joonis 3. Kaetavad tööd). Kahjuks tuleb tõdeda, et tihti ei jõua kontrolli teostavad isikud füüsiliselt igale poole ning seetõttu jääb märkimisväärne petmine avastamata. Küsitav on sellisel juhul see, miks kaalub kiirelt ning lohakalt töö tegemine üle hea tava järgimise. Autor esitab skemaatiliselt joonisel 3. antud probleemi murekohe tekkimise koha, milles on näha, et probleemid kaetavate tööde tegemisel ilmnevad rohkem sel puhul, kui kaetavaid töid teostavad alltöövõtjad.



**Joonis 3** Kaetavad tööd. (Allikas: Lõputöö autori koostatud.)

**Omanikujärelevalve.** Ehitise omaniku üheks kohustuseks on 2002. a. EHS § 3 kohaselt enne ehitustegevuse alustamist määrata omanikujärelevalve tegija, kes teostab järelevalvet ehituse alustamisest kuni ehitise kasutusloa saamiseni. Omanikujärelevalvet võib teha isik või ettevõtja, kes on selleks piisavalt pädev ning omab vastavat registreeringut omanikujärelevalve teostamise kohta riiklikus erinõuetega ettevõtjate registris. (Ehitusseadus 2002, § 3)



Intervjuude käigus saadud teabe kohaselt on intervjuueeritavate kogemuse põhjal tihti omanikujärelevalvel ja ehituse mastaabi vahel seos, et mida suurem on ehituse ja kogu sellega seonduva maht, seda põhjalikum on omanikujärelevalve töö. Siinkohal on põhjalikkuse all mõeldud lisaks erinevate tööde kontrollimisele/juhendamisele ka üldist kontrolli ehitusplatsi ning sellega seonduva piirkonna üle.

Eritöid teostavad intervjuueeritavad lisasid omanikujärelevalve teemal, et nende praktika kohaselt omanikujärelevalve eritööde koha pealt tihti kaasa ei räägi kuna teadmised valdkondades pole piisavalt suured mistõttu lähtutakse üldisest projektist, seadmete asukohtadest ning põhimõttest, et kui asi töötab, siis on ta ka korras.

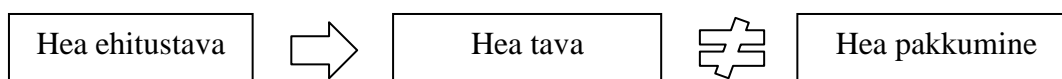
**Hea tava.** Intervjuude analüüsi tulemusena selgus, et mõiste hea tava selgitamine intervjuueeritava enese mõtetega valmistas kõige suuremat raskust isegi suure tööstaažiga ehitusalastele professionaalidele. Probleem on tõsine, sest täna kasutuses olevate ehitusprojektide märkustes on esitatud nõue, et ehitada tuleb hea tava kohaselt ning seetõttu jääb arusaamatuks, miks ei defineerita hea tava mõistet ehitusseadustikus, vaid jäetakse see osaliselt turu otsustada.

Hea tava (vt. punkti 2.6 Hea tava) on välja kujunenud detsember 1994. aasta detsembris Ehitusreeglite Nõukogu Protokolliga nr. 8 kokkulepitud terminist Hea Ehitustava. Protokoll kohaselt on järgitud hea ehitustava, kui:

1. Ehitised kavandatakse, püstitatakse, muudetakse ja hoitakse selliselt, et
  - 1.1. ehitised on ehitatud heal tasemel ja sobivad oma keskkonda
  - 1.2. ei looks ohtu inimestele, nende varale ega keskkonnale
  - 1.3. tarbeomadused säiliksivad kavandatud eluea jooksul.
2. Kui pole teisiti kokku lepitud, siis ehitise eluiga on kavandatud selliselt, et
  - 2.1. kandetarindite eluiga vähemalt 50 aastat;
  - 2.2. ehitise alused trassid, korstnad, küttekehad, loomulik ventilatsioon, mastid, tornid vähemalt 50 aastat;
  - 2.3. elektri ja side välisliinid, mahutid, mittetööstuslikud küttekolded, tehisventilatsioon, põrandakatted ja kütetrassid vähemalt 20 aastat;
  - 2.4. teede ning väljakute katted, küttekadlad ning -boilerid, automaatika, värvkatted vähemalt 10 aastat.

Protokolli nr. 8 kohaselt loeb Ehitusreeglite Nõukogu ehitise ehitatuks hea ehitustava ehk üldtunnustatud ehitusreeglite järgi sõltumata ehitise formaliseerimisest (dokumenteerimisest) .(Ehitusreeglite Nõukogu 1994: 1)

Analüüsides Riigikohtu kriminaalkolleegiumi märtsi 2010. a kohtuotsust kriminaalasjas nr 3-1-1-7-10 17 „Vahtang Mikaja süüdistuses KarS § 408 lg 1 järgi“ ilmneb, et laias tehnilises valdkonnas nagu ehitus, on palju nõudeid, mida pole nende rohkuse tõttu võimalik sätestada õigusaktides, mistõttu on vaid üksikud ja tähtsamad nõuded kehtestatud ehitusseaduses. Ülejäänud olulised nõuded ja reeglid on kehtestatud standarditena ning ei tulene õigusaktidest. Seetõttu on head ehitustava võimalik sisustada ka teaduskirjanduses avaldatud seisukohtadest, kutseorganisatsioonide reeglistikust ning loodusseadustest tulenevate seaduspärasustega ent sellisel juhul on ehitustava rikkumise etteheite korral hindamis- ja otsustusõigus vaid kohtul.



**Joonis 4** Hea tava. (Allikas. Lõputöö autori koostatud.)

Intervjueeritavad leidsid, et hea tava jääb nende jaoks eetiliste käitumismustrite juurde ehk tehakse midagi nii hästi kui võimalik. Intervjuude analüüsi põhjal ilmnenu probleemide põhjal väidab autor, et hea ehitustava, hea tava ei võrdu hea pakkumisega<sup>9</sup> (joonis 4. Hea tava). See, kuidas saavadki ehitusturul tegutsevad inimesed väita, et ehitatakse hea tava kohaselt, kui läbivaks probleemiks on olnud puuduv omanikujärelevalve, puudulikud isikukaitsevahendid, defektsete toodete kasutamine ning ebapädevate inimeste tööde allkirjastamine pädevate poolt selliselt, et pädevad inimesed konkreetsete situatsioonidega sageli kokku ei puutugi? Seetõttu tuleb peatuda mõistel edukas pakkumine.

Pakkumine kuulutatakse edukas juhul, kui on võidetud hange ning omandatud õigus hakata ehitustöid teostama. Ideaalne oleks see, kui edukas pakkumine ning hea pakkumine käiksid käsikäes projekti algstaadiumist kuni ehitise valmimiseni ja üleandmiseni. Intervjueeritavate vastustest ilmneb, et sageli hea pakkumine ei käi kokku eduka pakkumisega (Joonis 5. Edukas pakkumine) ning seda tõestab fakt, et projekti juhtimises on puudujääke ning töö kvaliteet on kehv (teostavate tööde ja üleüldine ehituskorraldus).

<sup>9</sup> Nii võib öelda, kui ehitustööd on teostatud suuremate probleemideta vastavalt projektile ning nõutud kvaliteedile.

Hea pakkumine



Edukas pakkumine

**Joonis 5** Edukas pakkumine (*Allikas. Lõputöö autori koostatud.*)

**Dokumenteerimine.** Ehitusseaduse § 31 lõike 1 alusel on dokumenteerimisel ehitustegevuse juures väga oluline roll. Igasugune ehitamise dokumenteerimine on kohustuslik juhul, kui ehitise ehitamiseks on nõutav ehitusluba (Ehitusseadus 2002, § 31). Juhul, kui ehitamiseks on nõutav ehitusluba, peab dokumenteerima ehitustegevust ehitav isik selliselt, et koostatavad ehitusdokumendid võimaldavad anda edasi ehitise kontrollimiseks ja kasutamiseks piisavat infot ehitisest ja ehitamisest k.a. teavet kasutatud materjalidest ning toodetest (Ehitusseadus 2015, § 15 lg 2).

Käesoleva lõputöö käigus koostatud intervjuude tulemusena selgub, et aastatega on nii alltöövõtjate kui ka peatöövõtjate usinus dokumenteerimisel jõudsalt paranenud ent endiselt esineb palju viivitamisi ning dokumenteerimisest võimalusel mööda hiilimist (seda just alltöövõtjate seas). Intervjuu käigus kogenud ehitusjuhtidega selgus, et kuigi teadmatus ei vabasta kohustusest (nii ka alltöövõtjate roll dokumenteerimisel), peaksid peatöövõtjate platsimeeskonnad eesotsas projektijuhtidega platsil ise rohkem alltöövõtjatele dokumenteerimise vajalikkust ning kohustuslikkust rõhutama. Intervjueeritavate ehitusjuhtide kogemus on näidanud ka, et teatud olukordades on tulnud lepingute akteerimist edasi lükata just puuduliku täitedokumentatsiooni täitmise tõttu lisades veel, et raha on iga ettevõtte jaoks liikuma panevamaks jõuks.

Toetudes intervjuudest saadud vastustele ning peatöövõtuga tegelevas ettevõttes dokumenteerimisel kogemusi omandades väidab autor, et täna on turul seis, mil alltöövõtjatele tuleb igapäevaselt meelde tuletada (on ka erandeid), et nad dokumente üles laeks. Üles laadimise all mõeldakse Bauhub-i ehitusdokumentide digitaliseerimise teenust pakkuvat veebikeskkonda, mis on täna laialt levinud ehitusettevõtjate seas ning kuhu vastavat luba omades saavad kõik osapooled varem valmis tehtud kaustadesse dokumente üles laadida ja neid seal ka digiallkirjastada.

**Isikukaitsevahendite kasutamine.** 11.02.2000 vastu võetud määruse nr 12 Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise korra kohaselt on tööandja kohustatud varustama isikukaitsevahenditega töötajat olukorras, mil töökohustusi täites pole välistatud õnnetuste või haigestumiste oht (Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise kord 2000, § 2 lg 6). Isikukaitsevahendite nõue kehtib kõigi töötervishoiu ja tööohutuse seaduse rakendusalas

kuuluvate tegevusalade puhul, sealhulgas ka ehitusvaldkonnas, mistõttu on isikukaitsevahendite kasutamise analüüsimine käesoleva töö raames vägagi asjakohane.

Intervjuude käigus selgus, et Eesti ehitusturul on isikukaitsevahendite kasutamine endiselt probleem, mis pole veel päris välja juurutatud. Samas väidavad intervjuueeritavad, et täna nõuavad paljud töötajad juba ise tööandjalt vahendeid ning üldine teadlikkus on tõusnud. Alltöövõtjatena tööd tegevad ettevõtted lisavad, et üldine teadlikkus ei tulene nii väga peatöövõtjate aina suurenevast survest tööohutuse üle, vaid turule on võrreldes 10 aasta taguse seisuga tekkinud palju tööohutusega tegelevaid ettevõtteid, kes tugevalt end meedias reklaamivad ning uue trendi kohaselt kasutavad ka telefonimüüki ning konsulteerimist. Kindlasti mängib siin olulist rolli ka asjaolu, et tänapäevase laia ning kättesaadava turu tõttu on ka isikukaitsevahendite hinnad langenud, mis jällegi soodustab nende kasutamist. Töö autor usub, et tööohutuse aspektist on olulised märksõnad ka aina tihedamad tööinspektsiooni kontrollid ning põhjamaade ranged tööohutuslikud reeglid, mille mõjud on jõudmas ka meie ehitusturule.

**Ohutus.** Vastavalt ehitusseaduse § 3 peab ehitis olema projekteeritud ning ehitatud hea ehitustava kohaselt käsitledes kõiki kehtivaid õigusakte, norme ja standardeid nii, et ehitatav ehitis ei tekitaks ohtu inimese elule, tervisele, varale või ümbritsevale keskkonnale ning asjakohasel juhul looma tervisele. Seega jaguneb ohutuse mõiste ehituses ehitusaegseks ja ehitusjärgseks ohutuseks. (Ehitusseadus 2002, § 3)

Kui ehitusaegne ohutus on pigem ehitaja kohustus, siis ehitusjärgse ohutuse võime liigitada ehitaja ning kasutaja kohustuste hulka. Ehitaja peab tagama, et ehitis kestab ehitusprojekti määratud ea ilma, et selle kasutamine lisa raskusi kasutajale valmistaks. Ehitise ehk produkti kasutajalt eeldatakse aga hea tava ning asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt ehitist kasutama, et säilitada hoone omadusi määratud ajaks (Asjaõigusseadus 1993). Ohutuse tagamise eelduseks mõlemal juhul on ehitamine hea tava, standardite ning ehitusprojekti kohaselt ning dokumenteerimine koos kasutus- ja hooldusjuhendite täitmisega (eeldusel, et need ka tellijale/kasutajale üle antakse) selliselt, et ei tekiks ehitise kasutamisel kaheti mõtlemist.

## **4.2. Ettepanekud edasisteks uuringuteks- arendusteks**

Võttes aluseks lõputöö õigusakte analüüsivat osa üheltpoolt ja teisalt intervjuude käigus selgunud probleemide vajakajäämised, millised mõjutavad ehitusturgu, on võimalik esile tuua rida ettepanekuid edasisteks uuringuteks järgnevate lõputööde käigus.

Lisaks lõputöös uuritule tuleks vaadelda, kuidas ehitusjuhid näevad ehituse jätkusuutlikkust, energiatõhusust (energiatõhusus ehitusloa väljastamisel ja kasutusloa väljastamisel), kohalikke ressursse kasutamist, CO<sub>2</sub> ning teiste sarnaste probleemide arvestamise vajadust.

Samuti võib esile tuua asjaolu, et õiguslikult reguleeritud isik- ehitusplatsi koordinaator on ideaalne lahendus. See kõik kehtib eeldusel, et läbitud on vastav koolitus ning just koolituse mõistes on oluline, et võimalusel iga objektijuht läbiks vastava erialase koolituse. See loob olukorra, kus reeglina „ehitusplats“ ei vaja enam igakordselt ehitusplatsi koordinaatorit ning neid ülesandeid tähendab objektijuht.

Märkimist väärib intervjuude läbiviimise käigus üles kerkinud asjaolu, et kui kõik muud toodete, materjalide ja kaupade valdkonnad olid juba CE sertifikaadile allutatud, hakati viimasena nõudma CE märgistust metallil ja terasel. Arvesse tuleb võtta ka teraskonstruktsioonide healisuse tagamiseks vajalikku korrosiooni kaitset, mille korrektne läbiviimine on tehnoloogiliselt keerukas eeldades tehaselist teostamist (sama kehtib ka teraskonstruktsioonide tulekaitse kohta). Omaette valdkonna moodustavad ajutised konstruktsioonid nagu tellingud, töölad, sulundseinad ja muu sarnane, mis tegelikkuses piirsituatsioonis eeldavad eraldi ehitusprojekti osa või siis tarnija poolt koostatud ehitustehnilisi lahendusi.

Eelpool nimetatud asjaolud nii koos kui eraldi moodustavad lühikese loetelu sellest, mis on seotud ehitamisel esinevate probleemidega ning millele on otstarbekas pöörata tähelepanu tulevaste lõputööde koostamisel valides selleks asjakohase teema ja objektipõhise seotuse.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva ehitusinseneriõppe lõputöö uurimisülesandeks oli uurida ehitusseaduse muutumise mõju ehituskeskkonnale lähtudes ehitusvaldkonda reguleerivatest seadustest, määrustest, nõuetest ning intervjueeritavate Eesti ehitusturul staažikate valdkonna spetsialistide kogemustest eesmärgiga mõista, kuidas on ehitusseaduse muutumine ehitustegevust muutunud alltöövõtja ja peatöövõtja vaatenurgast.

Antud töö esimeses peatükis avas töö autor ehitamise kui tegevuse mõiste igapäevaelus puudutades ehitamise tegevuse ajalugu üldiselt kui ka Eesti lähiajalugu võttes aluseks asjakohase teoreetilise kirjanduse. Ehitustegevus on kaugesse minevikku ulatuv tegevus, mis tänapäevases kontekstis on üks komplitseerituimaid ning pidevalt muutuvaid valdkondi koos oma erinevate uute lahenduste, normide ja nõuetega. Seeläbi luuaksegi vajadus ja seos ehitusseaduse (üldmõiste) üldiseks analüüsiks ajaloolise kujunemise käigus.

Teises peatükis kirjutas autor lahti antud töö teoreetilise poole ehk seadusandluse olulisemad punktid antud lõputöö jaoks lähtudes välja antud ning täpsustatud seadustest, määrustest ja käsiraamatutest. 2015. aasta ehitusseaduse järgi on ehitise mõistet defineeritud, kui inimtegevuse tagajärjel loodud, aluspinnasele kindlalt ühendatud või toetuv, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus lubab seda eristada teistest ümbritsevatest objektidest. Lisades, et ehitus võib olla nii rajatis kui ka hoone, kusjuures rajatise ja hoone vahe tuleneb sellest, et hoone on katuse ja teiste piiretega eraldatud siseruumiga ehitus.

Teoreetilises pooles keskendus töö autor 1995.a. Planeerimis ja ehitusseadusele, 2000.a. Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise korrale, 2002.a. Planeerimisseadusele, 2002.a. Ehitusseadusele, 2010.a. Nõuded ehitusprojektile, 2015.a. Ehitusseadustikule otsides välja löike, mis aitavad analüüsida ehituskeskkonna muutumise mõju ehituskeskkonnale alltöövõtjate ja peatöövõtjate seisukohalt.

Töö kolmandas peatükis keskendus autor välja valitud ja pikaajalist ehitusstaaži omavate spetsialistide intervjueerimisele. Intervjueeritavate valiku eelduseks olid autori varasema töökogemuse ning kõrgkoolis õpingute kaudu loodud sidemed. Intervjueerimisel lähtuti varasemalt ehitusturul omandatud kogemustest ning teise peatüki teoreetilises pooles autori

jaoks olulisematest küsimustest ja teemadest. Intervjuu koostamise eelduseks oli töö teoreetilise poole läbitöötamine, analüüsimine ning probleemsemate teemade esile tõstmine.

Käesoleva töö neljandas peatükis avas autor töö teoreetilisest osast ning intervjuerimise teel saadud informatsiooni kokkuvõtetest probleemsemad teemad lisades neile asjakohaseid selgitusi ja täpsustusi ning neid erapooletult hinnates. Antud peatükis sätestas lõputöö autor ka rida käesolevas töös ilmnunud teemasid, mida antud töö raames uurida polnud mõistlik, ent sisaldaks vajalikku materjali iseloomustamiseks Eesti ehitusturu arengut.

Vastavalt 2015. a EHS 2. ptk. § 7 järgi tuleb ehitise projekteerida, üles ehitada ning ühtlasi ka korras hoida lähtudes hea tava mõistest. Antud mõistet defineerisid intervjueritavad kui pigem eetilist küsimust, mille sisuks hinnati võimalikult hea pakkumist töötades korrektselt, kasutades korrektseid töövahendeid ning materjale ning lisaks eelnimetatule ka teostades töid ohutult nii enda kui teiste suhtes. Intervjuerimise

teel saadud vastustest ilmnes, et ideaalmaailmani, mil töövõtjad pakuvad alati võimalikult head töötades ohutult, täna Eestis veel jõutud ei ole.

Autori varasemalt omandatud töökogemuste ning valdkonna spetsialistide vastuste tulemusena jõuti ka arusaamale, et omanikujärelevalve tase varieerub täna ehitusturul kahjuks vägagi suurelt. Ilmnes, et väikestel objektidel on omanikujärelevalve roll objekti valmimise ees puudulik või pea olematu, kuid ehk veel suuremgi probleem on omanikujärelevalve ebakompetentsus eritööde teostamisel, mille tõttu võib suur hulk tahtmatuid probleeme avastamata jääda.

Intervjuu valiti muude teabe saamise võimaluste asemel seetõttu, et laiapõhjalise temaatika käsitlemine oleks vastuvõetavam nii intervjueritavatele kui ka intervjuerijale. Ühtlasi on intervjuu eeliseks ka teabe kohese saamise võimalus kiirendades seeläbi oluliselt analüüsi teostamist. Saadud vastused analüüsiti ning moodustati kokkuvõtted, mille tulemusena võib autor väita, et ajavahemikul 1995-2019 on ehitusturu ning -kvaliteet tõusnud ent palju on veel probleemseid teemasid, mille puhul ehitusturg on seadusest eespool.

## KASUTATUD KIRJANDUS

- 1) 3D Ekspert BIM tarkvara arhitektidele- projekteerijatele [veebileht] <https://www.3dekspert.ee/bim/#01> (24.04.2019)
- 2) Eesti Arhitektide Liidu ajalugu [veebileht] <http://www.arhliit.ee/liit/ajalugu/> (24.04.2019)
- 3) Ehitiste tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded (vastu võetud 27.12.2002, jõustunud 09.01.2003, muudetud 08.03.2015) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/234188> (20.04.2019)
- 4) Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht. (1994) Protokoll nr. 8. Käsikirjaline materjal. 1 lk. (14.05.2019)
- 5) Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded (vastu võetud 27.12.2002, jõustunud 09.01.2003, muudetud 08.03.2015) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/234188> (08.03.2019)
- 6) Hea tava. Vastus infonõudele. 8 lk. Kaarel Sahk käsikirjaline materjal. (01.05.2019)
- 7) Isikukaitsevahendite valimise ja kasutamise kord (vastu võetud 11.01.2000, jõustunud 01.06.2002, muudetud 15.05.2006) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/71694> (01.03.2019)
- 8) Leele Välja (2013). 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum.
- 9) Oidermaa, E. (2005). Ehitusõigus. Tallinn: Infotrükk. 472 lk.
- 10) Proosa, M., Pettai, P. (2015) Uus ehitusseadustik ja ehitamine. Praktilised näpunäited uue seaduse rakendamisel. Tallinn. Kinnisvarakool. 344 lk.
- 11) Seemen, Aare. 2017. Ehitise vastuvõtmise probleematika. Magistritöö. Eesti Maaülikooli metsandus- ja maaehitusinstituut. Tartu. 84 lk.



- 12) Tööinspektsiooni kokkuvõtte 2018 [veebileht]  
[https://www.ti.ee/fileadmin/user\\_upload/failid/dokumendid/Meedia\\_ja\\_statistika/Uuringud\\_ja\\_uelevaated/Tooinspektsiooni\\_Aastaraamat\\_2019\\_V6\\_web.pdf](https://www.ti.ee/fileadmin/user_upload/failid/dokumendid/Meedia_ja_statistika/Uuringud_ja_uelevaated/Tooinspektsiooni_Aastaraamat_2019_V6_web.pdf)  
(20.04.2019)
- 13) Yale Law School. The code of Hammurabi. [veebileht]  
<http://avalon.law.yale.edu/ancient/hamframe.asp> (22.05.2019)
- 14) Wilde de Pieter (2018) Building Performance Analysis, First Edition. John Wiley & Sons Ltd.
- 15) Muravleva I. Universalnyy spravochnik smetchika. SPb. Piter, 2017. 272 s.: il
- 16) Vitruvius (2006) Ten Books on Architecture. Translated by Morris Hicky Morgan. Harvard University.
- 17) Eesti Vabariigi Ehitusministeeriumi 09.november 1992.a. määrus nr 9 „Ehituskulude liigitamise eeskirjad“ (23.05.2019)
- 18) Ehitusseadus (vastu võetud 15.05.2002, välja kuulutatud 03.06.2002) *Riigi Teataja*  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/133139> (03.03.2019)
- 19) Asjaõigusseadus (vastu võetud 09.06.1993, jõustunud 01.12.1993, muudetud 01.10.2019) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019011>  
(14.05.2019)
- 20) Planeerimis- ja ehitusseadus (vastu võetud 14.06.1995, välja kuulutatud 03.07.1995) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/28423> (01.03.2019)
- 21) Äriseadustik (vastu võetud 15.02.1995, jõustunud 01.09.1995, muudetud 17.06.1998) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122010019>  
(12.04.2019)
- 22) Võlaõigusseadus (vastu võetud 26.09.2001, jõustunud 01.07.2002, muudetud 27.12.2003) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235> (12.04.2019)
- 23) Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002, välja kuulutatud 03.12.2002) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/226995> (01.03.2019)
- 24) Nõuded ehitusprojektile (vastu võetud 17.09.2010, jõustunud 25.09.2010,

muudetud 25.01.2014) *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/13359325>  
(12.04.2019)

25) Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015, jõustunud 01.07.2015) *Riigi Teataja*  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001> (vaadatud 02.04.2019)

26) Bauhub. Teenusest. [veebileht] <https://www.bauhub.ee/> (20.04.2019)

27) Seaduste kogu. 1900 aasta väljaanne, XII köide, jagu 1. (23.05.2019)

28) Ehitusseadus. Vabariigi Valitsuse ettepanek 1. XI. 1938 (23.05.2019)

**LISAD**

## Lisa 1. Intervjuu Anno Veideriga

Nimi	Näitaja
Ametikoht	Ehitusjuht
Ettevõte	Embach Ehitus OÜ
Staaž ehitusel	15 aastat
Pädevus (kutseline kvalifikatsioon)	Ehitusalane kõrgharidus (EMÜ) Tase 7 insener

*1. Kuidas on ajaga, mil te ehitusturul tegutsenud olete, muutunud ehitusprojekti kvaliteet? Mis võib olla muutuste põhjusteks?*

Intervjueeritav väidab, et ehitusprojekti kvaliteet on ajaga muutunud paremaks vaid juhul, kui see on tellitud. Siinkohal mõeldakse põhiprojekti ja tööprojekti. Era tellijad sageli ei pööra põhiprojektile ning tööprojektile rõhku rääkimata tähtsamate sõlmede, süsteemi spetsifikatsioonidest ning ehitatakse nii öelda pildi järgi, mis muudab ehitaja elu tunduvalt keerulisemaks. Riigi objektide seisukohalt on asi alati hea olnud ning täna arenenud juba väga heaks, milles keerulisemate objekti puhul soovitakse juba BIM-i kasutust ning projektid on paremad, lahendused on täpsemad.

*2. Hea tava küsimus ehituses. Mis on ehitaja jaoks hea tava ning kuidas seda rakendatakse?*

Intervjueeritav leiab, et hea tava on korralike materjalide kasutamine, paigaldamine ning sellega kaasnev nõutav kvaliteet, millest alla ei minda lisades, et selline võiks olla ka iga ehitaja jaoks põhimõte, mida järgida.

*3. Kuidas suhtusid isikukaitsevahenditesse ja nende hankimistesse töövõtjad varem (enne 2015 EhS välja andmist) ning nüüd (peale 2015 EhS)?*

Teemal, kuidas on arenenud isikukaitsevahendite kasutamine ehitusel aja jooksul leidis intervjueeritav, et teadlikkus isikukaitsevahendite kasutamise vajalikkuse kohta on tunduvalt tõusnud. Kiivrit ja turvajalatseid on vahelduva eduga kantud alati ent sellegipoolest esineb isikukaitsevahendite mitte kandmist suurel hulgal ka täna. Paljud töömehed mugavuse huvides jätavad isikukaitsevahendite kandmise sageli kandmata, kui teavad, et platsimeeskonna poolt teostatav kontroll on puudulik või üldse olemata.

4. *Ehitusseaduse 2002 kohaselt, on töövõtja olnud kohustatud teavitama materjalide ja kaupade defektidest tellijat. Mida on näidanud/näitab reaalne elu?*

Intervjueeritav leiab peatöövõtjana, et üldiselt teavitatakse suurematest asjadest, kuid platsil tuleb siiski silmi lahti hoida, sest palju on susserdamist, defektide peitmist ning muud petmist. Selles suunas on liigutud jõudsalt parema ehitusekvaliteedi suunas ent minna on veel kõvasti.

5. *2002 ehitusseaduse kohaselt pidi ettevõtja ehitamiseks olema pädev või olema vastavas õigussuhtes pädeva inimesega. Kuidas selline lause seaduses ehituskäiku muutis? Kas oli ka olukord, mil pädev inimene ehitatava objektiga üldse tutvunudki polnud?*

Pädevuse seisukohal leiab intervjueeritav, et 10 aastat tagasi ei küsinud keegi pädevust, sest alles viimaste aastate trend on olla oma alal pädev. Kindlasti tööturule saabudes esines rohkem olukordi, kus pädeva inimese allkiri tekkis lepingutele ning aktidele nii, et pädev inimene asjaga ent kurssi viinud polnud, kuid see kahtlus on nii mõnegi alltöövõtja puhul ka täna.

6. *2002 EhS järgi oli tellija kohustuseks kasutusloa taotlemine. Kuidas on olukord turul täna?*

Intervjueeritav selgitab, et lepingutes on üldjuhul kasutusloa taotlemine tellija kohustuseks, aga ehitaja tavaks on laadida ehitusdokumendid ise ehitusregistrisse üles ning kasutusluba taotleda põhjusel, et ehitaja huvi on leping kiiremini lõpetada. See kehtib tava objektide kohta, kaitseväe puhul on asi teine, sest seal puudub kasutusluba.

7. *2002 EhS kohaselt tuleb ehitada ja kasutada sertifitseeritud kaupasid. Kuidas on ehitustegevust mõjutanud CE märgiste nõue?*

Intervjueeritav leiab, et üldehitustööde puhul oli üleminek CE märgistusele lihtne, sest materjalid olid üldjuhul võetud ehituspoodidest, kust sertifitseerimata tooteid ei leitud. Teras valdkond oli tõenäoliselt kõige problemaatilisem, sest kogu teras tuli tihti Venemaalt ning keevitajateks olid väljaõpet mitte saanud töölisel.

8. *Omanikujärelevalve peab EhS 2002 kohaselt teostama pidevat kontrolli ehitatava objekti üle. Kuidas on olukord turul täna? Kui palju rõhku pannakse*

*objekti üldisele korrale?*

Intervjueeritav kommenteerib, et paljud tellijad ei hinnanud ega hinda ka täna omanikujärelevalve vajalikkust panustades sellesse vähe ressursse ning seetõttu oli/on tulemus kehvem. Suurtel objektidel on omanikujärelevalve kontrollid üldiselt põhjalikud puudutades kogu ehitustegevust platsil ning selle ümber.

*9. Alltöövõtja ja peatöövõtja kohustusteks on 2002 EhS kohaselt olnud dokumentatsiooni esitamine tellijale. Kuidas hindate töövõtjate tulemuslikkust dokumenteerimisel?*

Intervjueeritav meenutab, et täna on seis dokumenteerimisel juba tunduvalt parem, kui see oli 10 aastat tagasi. Põhjuseks võib lisada sertifikaatide ning muude vajalike dokumentide lihtne saadavus ning dokumentide digitaliseerimise veebikeskkondade nagu Bauhub kasutuselevõtt, mis muudab nii peatöövõtja, alltöövõtja ja ka tellija elu tunduvalt kergemaks.

*10. Mis motiveeriks paremini, kiiremini dokumentatsiooni korda ajama?*

Intervjueeritav leiab, et kui rääkida alltöövõtja edukusest dokumenteerimisel, siis on platsimeeskonna pidev teavitamine, nõudmine ning lepingu mittelõpetamine enne, kui ehituse dokumenteerimine pool korras pole, kõige paremaks motivatsiooniks töövõtjale leides.

*11. Kas teie kogemuste põhjal on ehitusseaduse muutumine/täpsustamine ehitustegevusele kaasa aidanud või seda hoopis raskendanud?*

Intervjueeritab leiab, et ehitustegevus on ajaga muutunud korrektsemaks ning sujuvamaks. Alltöövõtjate teadlikkus projekti lugeda ning platsil ise hakkama saada on tõusnud ning tööde kvaliteet on paremaks läinud.

# LIHTLITSENTS

## **Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Mina, Kevin Sepp, sünniaeg 07.06.1995.

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö  
EHITUSSEADUSE MUUTUMISE MÕJU EHITUSKESKKONNALE,

mille juhendaja on lektor Kaarel Sahk.

- 1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
  - 1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
  - 1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks pärast tähtajalise piirangu lõppemist
- kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
  3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor \_\_\_\_\_  
(allkiri)

Tartu, \_\_\_\_\_  
(kuupäev)

---

### **Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Luban lõputöö kaitsmisele.

\_\_\_\_\_  
(juhendaja nimi ja allkiri)

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)